

Što trebam znati prije no što se uselim?

(privatni najam i zajednička domaćinstva)

Stanarski ugovor (najam)

Ako se vaša molba za najam stambenog prostora prihvati, ući ćete u ugovor o najmu. Većina ugovora je u pismenom obliku, premda postoje i verbalni ugovori.

Postoje dvije vrste ugovora o najmu: ugovor na unaprijed dogovoreno vrijeme i periodički ugovor. Ugovor na unaprijed dogovoreno vrijeme omogućava vam najam na određeni vremenski period, uglavnom na 6 ili 12 mjeseci, dok periodički ugovor znači najam od mjeseca do mjeseca.

➔ Ugovor o najmu je zakonski ugovor i troškovi nastaju kada se odlučite iseliti prije no što dogovoreni period istekne. Ako trebate prekinuti ugovor o najmu, zatražite za savjet vašu studentsku stambenu službu ili Stanarsku udruhu (Tenants Union).

Većina ugovora o najmu su na određeno vrijeme, npr. na 6 ili 12 mjeseci, što se ne mora poklapati sa akademskom godinom. To je bitna stavka ako planirate uspostaviti zajedničko domaćinstvo ili unajmiti privatno stambeni prostor za sebe. To može biti vrlo skupo i nepraktično, pogotovo ako biste bili prisiljeni pronaći novi smještaj usred semestra, zato što vam je 6-mjesečni ugovor o najmu istekao, a stanodavac vam ga ne želi obnoviti. Također, može biti skupo prekršiti ugovor o najmu prije njegovog isteka ili pak pronaći nekoga tko bi preuzeo vaš najam, budući da je semestar završio i želite se iseliti.

Ne zaboravite da imate pravo dogovoriti se za uvjete najma, pa stoga nema razloga da ne upitate stanodavca ili menadžera hostela da vam promijeni rok najma kako bi se slagao sa akademskom godinom. Ne postoji zakonska klauzula po kojoj rok najma mora biti 6 ili 12 mjeseci.

Prije no što potpišete ugovor o najmu

- > Pročitajte pažljivo ugovor i provjerite što potpisujete. Najam je zakonski obvezujući ugovor. Nikad ne potpisujte ništa što ne razumijete.
- > Dok ste još zaštićeni *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)*, ako je vaš najam periodički, pismeni ugovor na određeno vrijeme pruža vam najveću zaštitu u slučaju stanarskih sporova.
- > Pismeni ugovor je sigurniji od verbalnog. Ako vam stanodavac ili agent bilo što obeća (npr. da će ugraditi novi grijač), potrudite sa dobiti to napismeno.

Morate dobiti potpisani primjerak ugovora o najmu unutar 14 dana od potpisivanja ugovora.

Plaćanje stanarine unaprijed i novčani polog

U većini slučajeva trebat ćete platiti mjesečnu stanarinu unaprijed, kao i novčani polog koji je ekvivalent mjesečnoj stanarini. Polog se koristi kao sigurnosni depozit za stanodavca, u slučaju potencijalnog gubitka ili štete koju je nanio stanar.

Stanodavac ili agent vam treba dati obrazac za predaju pologa (Bond Lodgement form) koji trebate ispuniti i potpisati. Predajte ga zatim stanodavcu ili agentu. On vam mora dati kopiju obrasca i poslati polog u Organizaciju za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) unutar 10 radnih dana. RTBA će vam poslati potvrdu o primitku i zadržati vaš polog do kraja vašeg najma.

Ako od RTBA niste dobili potvrdu o primitku pologa unutar 15 radnih dana, kontaktirajte RTBA i provjerite da li je vaš depozit primljen. Neslanje pologa u RTBA od strane agenta ili stanodavca smatra se krivičnim prekršajem. Ako vjerujete da vaš obrazac i novčani polog nisu poslani u RTBA, za savjet kontaktirajte Stanarsku udruhu ili vašu studentsku stambenu službu.

➔ Ako imate niska primanja i niste u stanju platiti novčani polog, možda ćete ga moći posuditi od Ministarstva za stambena pitanja (Office of Housing - OoH) kroz shemu posudbe novčanog pologa (Bond Loan Scheme).

➔ Ako vam je potreban novac da platite stanarinu, izbjegnute izbacivanje iz stana ili da kupite osnovni namještaj, možda možete posuditi određene novce od Stanarskog fonda Ministarstva za stambena pitanja (OoH Housing Establishment Fund).

Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Shema posudbe novčanog pologa (Bond loan scheme)** i kontaktirajte za savjet studentsku stambenu službu ili Stanarsku udruhu.

Nastavak na idućoj strani...

Izvješća o stanju stambenog prostora

Prije početka stambenog najma, vaš stanodavac ili agent će pregledati stambeni prostor koji unajmljujete i ispuniti izvješće o stanju stambenog prostora (Condition Report) kako bi dokumentirao u kakvom se stanju prostor nalazio prije vašeg useljenja. On vam mora dati dvije kopije ispunjenog obrasca.

Vrlo je važno da i vi ispunite izvješće o stanju stambenog prostora i upišete bilo kakva neslaganja sa agentovom procjenom stambenog prostora. Upišite ako je nešto pokidano ili prljavo, ili ćete na kraju možda vi biti okrivljeni za štetu.

➔ Dobro bi bilo da fotografirate sve što je u lošem stanju, npr. stari i prljavi tepisi, fleke na zidovima ili oštećene zavjese.

Kada ispunite, potpišete i stavite datum na izvješće o stanju stambenog prostora, pošaljite jednu kopiju vašem stanodavcu ili agentu unutar 3 radna dana i zadržite drugu kopiju na sigurnom mjestu. Ona je vaš dokaz o stanju stambenog prostora prije vašeg useljenja i trebat ćete je ako vas stanodavac ili agent nepravredno optuže za štetu i potražuju vaš deposit za nadoknadu ili čišćenje nakon vašeg iseljenja.

Ostali dokumenti i informacije

Vaš stanodavac ili agent vam moraju dati svoje kontakt pojedinosti u slučaju da su vam potrebni hitni popravci. Također, on vam mora dati i knjižicu pon nazivom *Službena izjava o pravima i dužnostima* (Statement of Rights and Duties), koja se također naziva i *Crvena knjižica* ('Red Book'), koja navodi prava i obveze stanodavaca i stanara u Viktoriji.

Zajednička domaćinstva – useljavanje

Ako se useljavate u postojeće zajedničko domaćinstvo, trebate od stanodavca dobiti pismeni pristanak da to možete učiniti. (Ako se useljavate na mjesto stanara čije se ime nalazi na stanarskom ugovoru, to se naziva 'prijenos najma'. Stanodavac u principu na može bez razloga odbiti prijenos najma.)

Također, trebate zatražiti da se vaše ime doda na stanarski ugovor. To će osigurati da imate jednaka prava kao i vaši sustanari, ali također znači da ste jednako odgovorni za štetu, neplaćanje stanarine itd. U određenim okolnostima, neće biti moguće dodati vaše ime na ugovor. Za dodatne informacije, kontaktirajte Stanarsku udruhu.

Ako mijenjate nekoga tko se iseljava a njegovo je ime na pologu, pobrinite se da ste obojica potpisali Obrazac za prijenos pologa (Bond Transfer form)

prije no što mu isplatite polog. Također, bilo bi dobro da zamolite stanodavca ili agenta da pregleda stambeni prostor, tako da vas se ne drži odgovornim za štetu koja je nanešena prije vašeg useljenja.

Primjer: Kurt se uselio u zajedničko domaćinstvo prije tri godine i dao Carlotti - koja se iseljavala, svoj dio pologa. Kurt se odlučio preseliti izvan zemlje i umjesto da nađu novog stanara koji bi se uselio u Kurtovu sobu, njegovi sustanari su odlučili prekinuti najam i iseliti se. Sve je išlo glatko, dok nisu pokušali povratiti svoj polog. Kurt i njegova dva sustanara nisu bili originalni stanari i nitko od njih nije ispunio Obrazac za prijenos pologa (Bond Transfer form). Kurt i njegovi cimeri nisu nikada sreli originalne stanare niti su ikada saznali gdje žive, međutim, oni su im sada postali potrebni da bi potpisali Obrazac za potraživanje novčanog pologa (Bond Claim form), kako bi im RTBA mogao vratiti njihov polog. Ako ne budu mogli locirati originalne stanare, njihova jedina mogućnost biti će podnošenje molbe za saslušanje na Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT).

Zajednička domaćinstva – pod-najam

Ako se useljavate u postojeće zajedničko domaćinstvo u kojemu jedan stanar ima ulogu stanodavca, možda ulazite u tzv. pod-najam. Za dodatne informacije pogledajte našu brošuru **Prijenos najma i pod-najam (Assignment & subletting)**.

To je komplicirano područje zakona i ukoliko budete imali problema i mislite da možda živite u pod-najmu, kontaktirajte studentsku stambenu službu ili Stanarsku udruhu za savjet.

➔ Za dodatne informacije, pročitajte:

- > **Početak najma (Starting a tenancy)** (informativna brošura)
- > **Zajednička domaćinstva (Shared households)** (informativna brošura)
- > **Prijenos najma i pod-najam (Assignment & sub-letting)** (informativna brošura)
- > **Suživot među sustanarima (Keeping the 'mates' in housemates)**

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