

Zajednička stanarska domaćinstva

Aranžmani nisu isti u svim zajedničkim domaćinstvima. Kada stan ili kuću dijelite sa drugim osobama možete imati stambeni ugovor u kojem svi stanari imaju jednaka prava ili to može biti podstanarski ugovor po kojemu jedan stanar unajmljuje od drugoga ili možete imati ugovor o licenci, bez stanarskih prava.

Kada prostor dijelite sa drugim stanarima, može doći do problema, pogotovo ako se useljavate u postojeće 'zajedničko domaćinstvo', možda će postojati nejasnoće u svezi vašeg pravnog statusa. *Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* ne pokriva prava i obveze sustanara jednih prema drugima, niti regulira ugovore o licenci.

Sustanarstvo

Sustanarstvo je najuvriježeniji oblik zajedničkog stanarskog domaćinstva. Sustanarstvo je kada su dva ili više stanara navedeni na ugovoru o najmu.

Sustanari koji su navedeni na ugovoru su 'zajednički i višestruko odgovorni'. To znači da ukoliko stanodavac pretrpi bilo kakvu štetu, on njen puni iznos može potraživati od bilo kojeg sustanara.

Sustanarstvo se ne prekida dok svi sustanari ne napuste unajmljeni prostor i ne predaju ključeve. Ako se iselite iz zajedničkog stana (ili kuće) prije kraja najma, a vaše ime ostane na ugovoru, možda ćete biti odgovorni za bilo kakvu štetu ili gubitak nastao nakon vašeg iseljenja.

Imena na ugovoru

Ako ste sustanar, trebate se uvjeriti da su imena svih ostalih sustanara na ugovoru o najmu ili da vas je agent ili stanodavac pismeno informirao o svim promjenama nastalim od prvobitnog potpisivanja ugovora. Dobro bi bilo zadržati svu korespondenciju sa svojim stanodavcem ili agentom, budući da biste je mogli jednom zatrebati kao dokazni materijal.

Ako jedan sustanar odlazi ili ga drugi zamjenjuje, trebate ime osobe koja odlazi ukloniti sa ugovora o najmu i staviti ime drugog stanara.

➔ Stanodavca ili agenta možete zamoliti da pregleda stambeni prostor i ispuni novo izvješće o stanju stambenog prostora, ali on to ne mora učiniti. Ako to ne učini, dobro bi bilo da slikate stambeni prostor kako biste mogli dokazati u kakvom stanju se nalazio u danom trenutku, ako vam budu potrebni dokazi.

Obrazac za prijenos stambenog pologa na drugog stanara (Bond Tenant Transfer) bi se u ovom trenutku također trebao ispuniti. Obrasci su dostupni u Organizaciji za čuvanje stambenih pologa (Residential Tenancies Bond Authority), kod agenata za promet nekretninama ili Stanarske udruge (Tenants Union).

Stanarina i računi

Trebat ćete utvrditi način plaćanja stanarine i računa. Za to obično preuzima odgovornost jedna osoba u domaćinstvu. Problemi nastaju kada ta osoba ne ispunjava svoju dužnost, ili kada druge osobe ne plaćaju svoj dio. Ako ste vi platili svoj dio stanarine, a netko drugi nije, stanodavac može započeti postupak izbacivanja svih stanara, ako sa stanarinom kasnite više od 14 dana - stanodavac neće postupak početi samo protiv osobe koja nije platila stanarinu.

Napuštanje zajedničkog domaćinstva

Trebate sastaviti ugovor o tome kojiko unaprijed je potrebno obavijestiti ostatak domaćinstva o namjeri iseljenja. Ponovno, *Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* ne pokriva sustanare u takvim situacijama. Ako se nečije ime nalazi na ugovoru, ta će osoba biti odgovorna, čak i ukoliko više ne živi u istom prostoru sve dok ugovor ne istekne i svi se ne iseše ili dok se ne potpiše novi ugovor. To je jedan od najkompliciranijih aspekata zajedničkog domaćinstva i stanari bi se na početku trebali ugovorom dogovoriti kako će rješavati slične probleme.

Podstanarstvo

Podstanarstvo ili podnajam je kada jedan stanar (poznat i kao 'glavni stanar') prenese dio (ali ne cjelokupno) stanarsko pravo na drugu osobu. Iznajmiti se može jedna soba, ili se pak može iznajmiti i cijeli stambeni prostor na određeno vrijeme, koje je kraće od trajanja stambenog ugovora glavnog stanara.

Podstanarski aranžmani pokriveni su *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997.*: glavni stanar postaje stanodavac; podstanar postaje stanar. Glavni stanar može se držati odgovornim za bilo kakav gubitak imovine koji stanodavac pretrpi zbog ponašanja podstanara. U isto vrijeme, glavni stanar ima iste odgovornosti prema podstanaru kakve ima stanodavac.

Nastavak na idućoj strani...

Čimbenici koji mogu pokazivati da se radi o podstanarstvu a ne o sustanarstvu, su slijedeći:

- > podstanar ima 'ekskluzivno pravo' na sobu ili dio stambenog prostora
- > računi za stanarinu/polog su isključivo na ime stanara
- > jedan stanar ubire stanarinu od drugoga i plaća je stanodavcu
- > jedan stanar je odgovoran za sve kontakte sa stanodavcem
- > jedan stanar se uselio prije drugih i kasnije doseljeni platio je polog prethodnom
- > jedan stanar je potpisao pismeni ugovor sa vlasnikom ili agentom, a drugi nisu.

Stanar ne smije iznajmiti dio ili cjelokupan prostor bez pismenog odobrenja stanodavca. Bez njega je podnajam nevažeći. Međutim, stanodavac ne smije bezrazložno uskratiti pristanak i u suprotnom, stanar se može žaliti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti nalog o pravu na podnajam prostora. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Prijenos najma i pod-najam (Assignment & sub-letting)**.

Dozvola

Pravno govoreći, da biste bili stanar morate imati 'ekskluzivno pravo' na dio ili cjelokupni unajmljeni prostor. Ako se useljavate u postojeće domaćinstvo, možda ćete biti samo nositelj dozvole, bez stanarskih prava prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997*. Ako kuću dijelite sa stanodavcem, *podrazumijeva* se da ste samo nositelj licence. Ako unajmljujete sobu koja se može zaključati, može vas se smatrati stanarom, ali to samo po sebi nije dovoljno da se dokaže postojanje stambenog najma.

Nositelji dozvole imaju pravo da se njihovi sporovi saslušaju prema *Zakonu o pravednom poslovanju iz 1999*. (*Fair Trading Act 1999*) na Listi civilnih pitanja u tribunalu (Civil Claims List) ali trebate upamtiti: zaštita koju vam nudi taj zakon nije jednako snažna kao ona koju imaju stanari prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997*.

Savjet

Stanarska udruga ne može davati savjete glede sporova među sustanarima, zato što mnoge situacije nisu pokrivene *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997.*, a mi ne možemo zauzimati strane između stanara. Jedan od načina rješavanja sporova je medijacija kroz Centar za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre) na ☎ (03) 9603 8370 ili ☎ 1800 658 528 (besplatan poziv). Međutim, obje strane moraju na nju pristati.

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