

Шта треба да знам пре него што се уселим?

(изнајмљивање приватне куће/стана и заједнички смештај)

уговор о закупу куће/стана (lease)

Ако ваша молба за изнајмљивање куће/стана буде успешна, потписаћете уговор о закупу куће/стана. Већина уговора о закупу су писмени, мада су неки уговори усмени.

Постоје две врсте уговора о закупу: на одређени период и периодични. Уговори о закупу на одређени период вам омогућавају да изнајмите кућу/стан на одређени период, обично на 6 или 12 месеци, док периодични уговори о закупу важе од месеца до месеца.

➔ Уговор о закупу је правоснажан документ и обично ћете сносити трошкове ако одлучите да се иселите пре истека одређеног периода. Тражите савет од вашег студентског сервиса за смештај или од Синдиката станара (Tenants Union) ако морате да прекинете уговор о закупу.

Већина уговора о закупу на одређени период је на 6 или 12 месеци, и не подудара се са академском годином. То је од великог значаја ако планирате да станујете у заједничком смештају или да сами изнајмљујете кућу или стан. Ако морате да тражите нови смештај средином семестра зато што вам је 6-месечни уговор о закупу истекао, а власник не жели да га обнови, то може да вас кошта много и да вам поремети планове. Такође може да буде тешко и да вас кошта много ако желите да прекинете уговор пре његовог истека или да нађете некога да преузме вашу собу ако се завршио семестар и ви желите да се иселите.

Не заборавите да имате право да преговарате о условима уговора, тако да нема разлога зашто не бисте могли да тражите од власника или управника хостела да промени период закупа да се уклопи са вашом академском годином. У закону нигде не пише да уговор о закупу мора да буде на 6 или 12 месеци.

пре него што потпишете уговор о закупу

- > Пажљиво прочитајте уговор о закупу да знате шта потписујете. Уговор о закупу је правоснажан уговор—никада не потписујте нешто што не разумете
- > Иако сте заштићени *Законом о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* када се ради о периодичном закупу, писмени уговор о закупу на одређени период пружа најбољу заштиту ако настане спор око закупа
- > Писмени уговор о закупу је сигурнији од усменог. Ако власник куће/стана или агент за некретнине обећа било шта (нпр. да ће инсталирати нову грејалицу), обавезно тражите да се то потврди написмено

Потписани примерак уговора о закупу морате да добијете у року од 14 дана од дана када сте потписали уговор.

плаћање станарине унапред и кауција

У већини случајева мораћете да платите станарину месец дана унапред и да положите кауцију која је једнака износу једномесечне станарине. Кауцију користи власник као јемство за случај евентуалног губитка или штете коју нанесе станар.

Власник куће/стана или агент за некретнине треба да вам да образац за депоновање кауције (Bond Lodgement form) да попуните и потпишете. Попуњени образац вратите власнику или агенту за некретнине. Власник куће/стана или агент за некретнине мора да вам да копију тог обрасца, а вашу кауцију да пошаље Управи за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) у року од 10 радних дана. RTBA ће вам послати признаницу и задржаће вашу кауцију све до престанка вашег закупа.

Ако од RTBA не добијете признаницу за кауцију у року од 15 радних дана, контактирајте RTBA да проверите да ли је ваш новац примљен. Власник или агент за некретнине чини прекршај ако не депонује кауцију у RTBA. Ако мислите да ваша кауција и образац нису послати RTBA-у, контактирајте Tenants Union или ваш студентски сервис за смештај за савет.

➔ Ако имате ниска примања и немате довољно новца за кауцију, можда ћете имати право на зајам од Министарства за стамбена питања (Office of Housing (OoH)) преко програма зајмова за кауције (Bond Loan Scheme).

➔ Ако вам треба новац да платите станарину унапред, да избегнете избацивање из куће/стана или да купите основни намештај, можда ћете моћи да поднесете молбу за добијање одређене суме новца преко Фонда за обезбеђење места становања (OoH Housing Establishment Fund).

За више информација, погледајте наш информативни лист **Bond loan scheme** (*Програм зајмова за кауције*) и контактирајте студентски сервис за смештај или Tenants Union за савет.

наставља се на другој страни...

извештаји о стању

Пре него што почне закуп, власник куће/стана или агент за некретнине ће извршити инспекцију куће или стана и попунити извештај о стању (Condition Report) да би се документовало стање у којој се налази кућа/стан пре него што се уселите. Он мора да вам да две копије попуњеног извештаја.

Врло је важно да и ви попуните Condition Report и да запишете све тачке неслагања са проценом стања куће/стана коју је направио власник или агент за некретнине. Наведите све што је поломљено или прљаво или због чега могу кривицу да пребаце на вас по истеку закупа.

➔ Било би добро да фотографирате све што је у лошем стању, као на пример, стари или уфлекани тепих, мрље по зидовима или оштећене завесе и ролетне.

Када попуните, потпишете и датирате Condition Report, дајте једну копију власнику или агенту за некретнине у року од 3 радна дана, а другу копију задржите за себе и чувајте је на сигурном месту. То је ваш доказ о стању у којем се налазила кућа/стан када сте се уселили, и то ће вам бити потребно ако власник или агент за некретнине покуша неоправдано да потражује вашу кауцију за причињену штету или трошкове чишћење када се иселите.

други документи и информације

Власник куће/стана или агент за некретнине мора да вам да своје контакт детаље у случају да су потребне хитне поправке. Такође вам морају дати књижицу под називом *Изјава о правима и обавезама (Statement of Rights and Duties)*, (такође познату као 'Црвена књижица' ('Red Book')), у којој се описују права и обавезе власника кућа/стана и станара у Викторији.

заједнички смештај - усељење

Ако се усељавате у кућу/стан кују деле више особа, требало би да тражите писмено одобрење од власника да се уселите. (Ако заузимате место станара чије име је на уговору о закупу, то се зове 'пренос уговора'. Власник не може неоправдано да се противи преносу уговора.)

Требало би такође да упишете своје име у уговор о закупу. Уписивање вашег имена у уговор о закупу значи да ћете имате иста права као и ваши сустанари, али то такође значи да ћете бити једнако одговорни за причињену штету, неплаћену станарину, итд. Зависно од околности, можда неће бити могуће да упишете ваше име у уговор о закупу. За више информација, контактирајте Tenants Union.

Ако заузимате место особе која се сели и чије име је на уговору о закупу, обавезно би требало да и ви и особа која се сели потпишете образац за пренос кауције (Bond Transfer form) пре него што платите кауцију станару који се сели. Такође би било добро да замолите власника или агента за некретнине да изврши инспекцију куће/стана да ви не будете одговорни за штету која је причињена пре него што сте се уселили.

студија случаја: Курт се уселио у заједнички смештај пре три године и платио је свој део кауције Карлоти која се селила. Пошто је Курт сада решио да путује у иностранство, његови сустанари су одлучили да уместо да траже новог сустанара који ће се уселити у Куртову собу, прекину закуп и да се сви иселе. Све је ишло по плану док није дошло време да им се врати кауција. Курт и још два сустанара нису били првобитни станари и нико није попунио Bond Transfer form. Курт и други сустанари нису познавали првобитне станаре и не знају где они сада станују, али морају да их лоцирају да потпишу захтев за повраћај кауције (Bond Claim form) како би RTBA могла да им врати кауцију. Ако не могу да лоцирају првобитне станаре, све што им преостаје да ураде је да поднесу молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) да размотри случај.

заједнички смештај – подзакуп

Ако се уселите у кућу/стан коју деле више особа и где једна особа има улогу власника куће/стана, можда ћете се сматрати подстанаром. За више информација погледајте наш информативни лист **Assignment & subletting** (*Пренос уговора и подзакуп*).

Овај део закона је сложен, тако да ако имате проблем и ако мислите да станујете као подстанар, контактирајте ваш студентски сервис за смештај или Tenants Union за савет.

➔ За више информација погледајте:

- > **Starting a tenancy** (*Почетак закупа*) (информативни лист)
- > **Shared households** (*Заједнички смештај*) (информативни лист)
- > **Assignment & sub-letting** (*Пренос уговора и подзакуп*) (информативни лист)
- > **Keeping the 'mates' in housemates** (*Како очувати пријатељство са сустанарима*)

За више информација назовите Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.