



како очувати пријатељство са сустанарима

За многе људе, дељење куће или стана са другима може да буде добар начин да поделе трошкове станарине и других рачуна, а може и да буде забавније него када особа живи сама. Међутим, када настану спорови са другим сустанарима, понекад могу тешко да се реше, нарочито ако и даље живите заједно.

У којој врсти заједничког смештаја живите?

Постоји више врста заједничког смештаја које можете да оснујете или у које можете да се уселите. Нису сви заједнички смештаји исти, тако да ће начин на који организујете ваш заједнички смештај одредити ваша законска права и одговорности.

Ако потпишете уговор о закупу (који се често зове 'lease') са власником куће/стана или агентом за некретнине, заједно са још најмање једним станаром, у том случају започињете 'сустанарски однос'. Као сустанар имате једнаке одговорности које се тичу плаћања станарине и придржавања законских обавеза станара, као и други станари. Сустанари су по уговору о закупу 'индивидуално и заједнички одговорни'. То значи да власник може да захтева укупну неплаћену станарину или одштету због занемаривања дужности ('breach of duty') (као што је наношење штете стану/кући) од свих сустанара или од било којег станара појединачно.

Можда ћете се сматрати сустанаром чак иако нисте наведени у уговору о закупу ако је други станар на вас 'пренео' део уговора о закупу (уз претходну сагласност власника) и ако власник или агент за некретнине зна да станујете у том стану или тој кући. Обично се кауција коју је платио други станар преноси на ваше име.

У заједнички смештај можете такође да се уселите као 'подстанар'. Можете се сматрати 'подстанаром' ако други станар (главни станар) скупља станарину од вас. Подстанар обично нема директног контакта са власником или агентом за некретнине. Пре него што се уселите као подстанар требало би да проверите да ли је власник или агент за некретнине дао главном станару писмено одобрење да се ви можете уселити у кућу/стан. Закон о стамбеним односима

се примењује при решавању спорова између подстанара и главног станара ако је подзакуп основан у складу са законом.

Ако делите кућу/стан са власником или главним станаром (као када се ради о 'пансиону'), то може да се сматра као 'дозвола' за боравак. У тој ситуацији нећете се сматрати станаром и према томе нећете имати исту заштиту као станари који су заштићени законом. Овај део закона је компликован тако да би требало да тражите савет.

Ако делите кућу/стан у којој постоји једна или више соба за издавање за четири (4) или више особа, можда ћете се сматрати као 'станар који изнајмљује собу у кући'. Особе које изнајмљују собу у кући имају правну заштиту ако настане спор са власником или управником куће.

Како можете да решите проблеме?

Ако живите у заједничком смештају и ако настане спор са власником или агентом за некретнине, или ако нисте сигурни у којој врсти заједничког смештаја станујете, можете да добијете бесплатан и поверљив савет од Синдиката станара Викторије (Tenants Union of Victoria). Такође је добра идеја да се обратите Tenants Union или да тражите правни савет пре него што потпишете уговор о закупу ако нисте сигурни о било ком услови у уговору.

Ако је ваш спор са сустанаром, то може да буде теже да се реши, јер закон о закупу не обухвата сустанарске спорове. Ако имате спор са другим станаром, можете да тражите савет од Друштвеног правног центра (Community Legal Centre) или помоћ од Викторијског центра за решавање спорова (Dispute Settlement Centre of Victoria). Проблем ћете највероватније решити ако што пре затражите помоћ.



Шта треба да узмете у обзир ако делите кућу или стан

Да бисте избегли уобичајене проблеме који настају у заједничком смештају, можда би требало да размислите о следећем:

Ако се усељавате у постојећи заједнички смештај

> Да ли је власник пристао да се ви уселите?

Да ли је пристанак у писменој форми? По закону, власник куће/стана или агент за некретнине мора да се обавести ако се нека друга особа усељава у кућу/стан, и за то морате да добијете његово писмено одобрење.

> Да ли постоји важећи уговор о закупу?

Ако постоји, можда би требало да размислите о томе да се ваше име унесе у уговор о закупу да бисте имали иста права као и ваши сустанари. Не заборавите, то значи да ћете по уговору бити индивидуално и заједнички одговорни.

> Да ли сте платили кауцију? Ко ме?

Када се уселите у кућу или стан где већ има станара, обично ће се од вас тражити да платите један део кауције. Када платите кауцију обавезно би требало да потпишете образац за пренос кауције (Bond Transfer form) и да добијете признаницу за плаћени износ.

> Да ли сте узели у обзир и друге рачуне које ћете морати да платите када се уселите?

Рачуни за телефон, гас, струју и друге комуналије се обично деле између станара који живе у кући/стану. Проверите чија имена се налазе на рачунима и урачунајте те трошкове у ваш кућни буџет.

> Да ли постоје кућна правила?

У неким заједничким смештајима станари сами утврђују правила како би домаћинство боље функционисало. Кућна правила могу да обухвате распореде чистења, кувања и куповину хране за домаћинство. Кућна правила такође могу да обухвате и плаћање рачуна и колико времена пре исељења треба да се најави одлазак. Ако постоје кућна правила, требало би да се упознате са њима и да их прихватите пре него што се уселите.

Оснивање заједничког смештаја

У неким случајевима можда ћете желети да оснујете заједнички смештај са другим особама. Ако је могуће, најбоље би било да се уселите са особом коју познајете, на коју можете да се ослоните и која може да плати свој део станарине и других рачуна. Да би сви сустанари имали иста права и одговорности, у уговору о закупу треба да се упишу сва имена.

Да бисте избегли спорове који могу да настану касније, било би добро да се ви и особе са којима делите договорите о правилима која ће важити у кући/стану. Да бисте избегли неспоразуме, могли бисте да направите писмени договор који ће потписати сви станари који се уселе у кућу/стан. Споразум би могао да обухвати следеће детаље:

> Износ станарине који свака особа мора да плати?

Станарина се обично дели равноправно или ће особа која има највећу собу можда плаћати већи износ.

> Како треба да се деле и плаћају рачуни?

Чија имена ће бити на рачуну? Можда ћете морати да израдите систем за поделу рачуна за телефон (нпр. на основу броја позива сваке особе).

> Како ће се скупљати новац?

> Да ли ћете имати заједничку касу за трошкове домаћинства, нпр. за намирнице?

> Ко ће набавити намештај и белу технику за домаћинство?

Обично је добра идеја да се јасно зна ко ће набавити одређене ствари. У неким случајевима станари изнајмљују електричне уређаје, а трошак деле сви. Ако су вам потребне и друге ствари за домаћинство, можда би било најбоље да поједини станари купе те ствари које ће остати у њиховом власништву.

Становање у заједничком смештају

Пре него што се уселите било би добро да поразговорате о аранжману становања, да проверите да ли ће то одговарати вашим потребама и да бисте избегли евентуалне спорове.

> Да ли ће домаћинство бити заједничко или ћете живети засебно?

Да ли желите да идете у куповину и да кувате заједно или да то сами радите? Разни чланови домаћинства могу да имају различита очекивања.

> Који ниво буке је прихватљив?

Ово може да буде проблем ако ви и ваши сустанари имате различите животне стилове. Пре него што се уселите најбоље би било да се одреде јасна правила о нивоу буке. Можда ћете желети да одредите у које време увече и ујутру јака бука није прихватљива.

> Шта ако вама или вашим сустанарима дођу пријатељи у госте?

Најбоље би било да се договорите колико дуго неко други (нпр. пријатељ, члан породице или партнер) може да борави у кући пре него што ће морати да плаћа свој део животних трошкова, укључујући станарину и друге рачуне.

> Ко је одговоран за плаћање станарине и рачуна?

Како ће се делити плаћање станарине и рачуна? Требало би да се распитате код телефонске компаније или комуналне службе о могућностима плаћања рачуна, нпр. да ли можете да плаћате месечно. Обавезно тражите признаницу сваки пут када платите рачун.

Исељење из заједничког смештаја

Шта се дешава када неко жели да се исели из куће/стана? Спорови често настају када један члан домаћинства треба да се исели пре истека уговора о закупу. То можете да избегнете ако се јасно договорите о томе колико времена пре исељења треба да се најави одлазак, ко ће да тражи новог станара и ко ће да обавести власника или агента за некретнине.

Ако сте ви наведени у уговору, обавезни сте да плаћате станарину док не истекне уговор или док се не усели нови станар.

За више информација погледајте наше информативне листове **Shared households (Заједнички смештај)** и **Assignment & sub-letting (Пренос уговора и подзакуп)**.

Неки предлози како да решите спорове са сустанарима

- > разговарајте о проблему лично и дозволите довољно времена за разговор
- > ако се проблем тиче свих станара, можда бисте могли да закажете одговарајући термин за састанак на коме ће присуствовати сви станари
- > јасно кажите шта мислите у чему је проблем, будите смирени и немојте да се љутите
- > разговарајте о проблему или понашању које ствара проблеме, а не као да је та особа проблем
- > пажљиво слушајте шта каже ваш сустанар и покушајте да га не прекидате док говори
- > укажите на кућна правила која се не поштују
- > разговарајте о могућим решењима проблема
- > договорите се о корацима које ће свако од вас да предузме да би се решио проблем

Ако проблем не може да се реши, Центар за решавање проблема (Dispute Settlement Centre) може да вам предложи неке ствари или да организује посредовање (медијацију)—ако сустанари пристану на то. Посредовање је када независна особа (посредник) одржи састанак са свим члановима домаћинства да им помогне да нађу решење.

Ако посредовање није подесно или не успе, можете да контактирате Друштвени правни центар (Community Legal Centre) за савет.

Од кога можете да добијете помоћ

Tenants Union of Victoria (Синдикат станара Викторије)

за бесплатан правни савет када се ради о споровима између станара и власника или агента за некретнине.

☎ 9416 2577

www.tuv.org.au

Federation of Community Legal Centres (Савез друштвених правних центара)

за бесплатан савет када се ради о споровима између сустанара. Назовите Савез да сазнате где се налази вама најближи правни центар.

☎ 9652 1500

www.communitylaw.org.au

Dispute Settlement Centre of Victoria (Центар за решавање спорова Викторије)

за бесплатне услуге посредовања које могу да помогну око решавања спорова између сустанара.

☎ 9603 8370 (бесплатан позив ☎ 1800 658 528 за позиве ван Мелбурна)

www.justice.vic.gov.au/disputes

Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission (Комисија за једнаке могућности и људска права Викторије)

за бесплатан савет ако сматрате да вас дискриминише власник куће/стана или агент за некретнине.

☎ 1300 292 153

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Residential Tenancies Bond Authority (Управа за станарске закупе и кауције)

за информације о вашој кауцији.

☎ 1300 137 164

www.rtba.vic.gov.au

International Student Care Service (Служба за подршку међународним студентима)

пружа подршку 24 сата на дан, 7 дана у недељи међународним студентима путем савета о закупу, визама, хитним здравственим случајевима и другим важним питањима.

☎ 1300 55 99 62 (24 сата, 7 дана)

www.internationalstudentcare.com

Students Services (Студентски сервиси)

проверите да ли у установи где студирате постоји студентски сервис за смештај, студентски сервис за међународне студенте или правна служба за студенте који могу да вам дају савет и помоћ.

Telephone Interpreting Service (Телефонска служба тумача)

ако вам је потребан тумач да разговарате са било којом од горе наведених организација.

☎ 131 450 (24 сата, 7 дана)



Ове информације важе само у држави Викторији у Аустралији и служе као водич. Информације нису замена за професионални правни савет или *Residential Tenancies Act 1997*.

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **October 2011** www.tuv.org.au