

# TENANTS RIGHTS

S E R B I A N

## СТАНАРСКА ПРАВА

С Р П С К И



Сви викторијски станари имају легална права. Ова права су загарантована станарским Актом (RTA) из 1997. Против закона је да власници станова забране или казне станаре зато што користе своја права.

Основни принципи и процедуре стамбеног Акта изложени су у овом приручнику који одговара на најчешћа станарска питања. Ако у овом приручнику не можете наћи одговор на ваше питање, или захтевате више информација или помоћи, контактирајте саветничку службу за станаре.

Широм Викторије постоје саветничке службе за станаре. То су бесплатне и поверљиве службе које помажу станарима да користе своја права. Станарска унија је једна од ових служби. Можете нас назвати на 9416 2577 или посетити на интернет сајту [www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au) за информације о вашој најближој саветничкој служби за станаре. Ако вам је потребан преводиоц назовите нас преко телефонске преводилачке службе на 131 450.

Станарска унија станарима нуди низ услуга. Станарска унија може

- помоћи вам да испуните формуларе или уговоре везаних за ваше становање
- посаветовати вас о специфичним проблемима, нпр. оправке или повећања кирије
- у ваше име преговарати и представљати вас пред власником стана или агентом
- помоћи или представљати вас пред Цивилним и административним трибуналом Викторије
- разговарати са вашом заједницом о станарским правима
- препоручити вас најближој вам саветничкој служби за станаре

Станарска унија је привржена да обезбеди информације и ресурсе станарима који говоре другим језицима осим енглеског.

## САВЕТИ ЗА НОВЕ СТАНАРЕ

Следећи савети односе се на већину станарских ситуација.

- Не будите заплашени власницима станова или агентима да потпишете формуларе или уговоре које не можете прочитати или које не разумете (Станарска унија или ваша локална саветничка служба за станаре могу вам објаснити садржај формулара или уговора).
- Ако дођете до уговора са власником стана или агентом, поведите рачуна да то буде у писменој форми и да сте га сами потписали са власником или агентом. (Усмени уговори у Аустралији немају толику важност као у другим земљама).
- Ако било шта платите власнику или агенту, потражите рачун са потписом и датумом, нарочито ако сте платили у готовини.
- Сачувајте на сигурном месту било какве рачуне, документе, формуларе или уговоре које се односе на ваше становање, све док оно траје. Ако имате какву препирку, саветничке услуге за станаре или Потрошачка питања Викторије могу вам помоћи да преговарате о решењу вашег станарског проблема.
- Пријавите се Цивилном и административном трибуналу Викторије ако не можете да решите препирку са власником или агентом. Трибунал није суд. Оно вас неће казнити ако сте приложили захтев који се касније успостави као неуспео. То је неформалан и новчано приступачан форум за решење препирки и станари би требали да искористе његов ауторитет, како би навели власнике и агенте да поштују њихова права.

## ПОЧЕТАК ИЗНАЈМЉЕНОГ СТАНОВАЊА

### ЗАХТЕВИ ЗА ИЗНАЈМЉЕНО СТАНОВАЊЕ

Када приложите захтев за изнајмљено становање, ваш власник стана или агент од вас може затражити личне информације. Против закона је да вас питају за вашу

- расу
- политичка убеђења
- вероисповест
- брачно стање
- здравље
- пол
- сексуално опредељење

Ови фактори не утичу на то да ли одговарате да будете станар. Немојте одговорити на ова питања ако не желите. Ако ваш захтев буде неуспешан и верујете да је то због тога што сте одбили да одговорите на такво питање, контактирајте Станарску унију за савет.

У неким сличајевима незаконито је да власници или агенти одбију ваш захтев због тога што имате децу. Ако је ваш захтев одбијен због тога што имате децу, контактирајте Станарску унију за савет.

### ЗАКУПИ

Ако је ваш захтев успешан, обавезаћете се на закуп. Већина закупа су писмени уговори, мада су неки и усмени. Постоје две врсте закупа: одређеног рока и периодичан.

Закупи одређеног рока омогућавају вам да изнајмите стан за одређен временски рок, обично за 6 или 12 месеци. Периодични закуп обично истичу сваког месеца. На крају закупа одређеног рока ваш закуп постаје периодичан, осим ако потпишете нов закуп одређеног рока. Не морате да се иселите на крају закупа одређеног рока, осим ако то желите, или добијете обавештење о иселењу (погледајте Обавештења о иселењу).

Писмени закуп одређеног рока нуди вам највећу сигурност ако дође до станарске препирке, мада вас још увек покрива RTA ако вам је закуп периодичан.

Ако делите становање са пријатељем, поведите рачуна да је њихово име придодато закупу. Ако се иселите и ваш пријатељ остане, замолите власника или агента да избрише ваше име са закупа. Ако то не учине, можете бити одговорни за какву неплаћену кирију или штету почињену од стране вашег пријатеља након што се иселите.

### КИРИЈА И КАПАРЕ

На почетку вашег становања власник или агент ће од вас затражити да унапред платите кирију за први месец. У већини случајева од вас се не може тражити да платите више од једног месеца кирије унапред.

Такође ће се од вас тражити да платите капару у случају да не успете да платите кирију, или ако оштетите место становања. У већини случајева, капара не може да буде виша од једномесечне кирије.

Требало би да добијете формулар за пријављивање капаре од власника или агента. Када сте испунили и потписали формулар, вратите га власнику или агенту. Они би тада требали да вам дају копије ваших рекорда и да вашу капару пошаљу Ауторитативном телу за станарске капаре. Ауторитативно тело ће вам послати рачун у року од 14 дана. Ауторитативно тело ће задржати вашу капару до краја рока вашег становања.

Оделење за стамбена питања може вам помоћи ако не можете да платите капару и ако имате сталан боравак у Аустралији. Затражите апликациони формулар за позајмицу капаре од вашег локалног одељења за стамбена питања (под рубриком Human Services у телефонском именику A-K White Pages).

Ако се иселите из изнајмљеног стамбеног простора и пребаците ваше станарство другој особи, требало би да испуните формулар за пренос капаре (које је на располагању од вашег агента некретнина, Станарске уније или Потрошачких питања Викторије).

## ИЗВЕШТАЈИ О СТАЊУ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА

Пре него што почнете са становањем, власник или агент ће извршити инспекцију стамбеног простора. Они ће испунити извештај о стању стамбеног простора и даће вам две копије свог комплетираног извештаја.

Важно је да забележите сва неслагања која имате са њиховом оценом у извештају о стању стамбеног простора. Све што је поломљено или прљаво требало би забележити, или би ви могли бити окривљени за такво стање на крају вашег становања. Када сте испунили и потписали извештај, вратите једну копију власнику стана или агенту и затражите другу копију за вашу архиву.

## ДРУГИ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЈЕ

Ваш власник или агент би требало да вам дају детаље о томе како да их контактирате у случају да буду потребне хитне оправке. Такође би требало да вам дају књижицу о Изјави права и дужности, која износи права и одговорности власника и станара.

## ПРИКЉУЧИВАЊЕ ЕЛЕМЕНАТА

Пре него што се уселите, поново прикључите струју, плин, воду и телефон у ваше име, иначе би могли да платите рачуне претходног станара. Власник или агент могу вам дати детаље о начину контактирања вашег локалног снабдевача елемената.

Мораћете платити извесну суму за поновно прикључење струје и телефона.

## ПРИЛИКОМ СТАНОВАЊА

### Оправке

Власник или агент морају да поведу рачуна да је ваш изнајмљен станарски простор чист и празан на почетку вашег становања. Они такође морају да одржавају ваш стан у добром стању за време вашег становања.

### Хитне оправке

Одмах контактирајте власника или агента ако требате хитан оправак. Следећи проблеми се сматрају хитним:

- Напреле водоводне цеви
- Запушени или поломљени нужници
- Озбиљно прокишњавање крова
- Цурење плина
- Опасни електрични кварови
- Потопи
- Озбиљна оштећења од олује или ватре
- Кварови основних апарата за топлу воду, воду, кување, грејање или прање веша
- Кварови везаних за плин, струју или воду
- Кварови апарата које користе воду, снабдених од власника, што доводе до значајне количине улудо потрошене воде
- Кварови и оштећења која објекат не чине безбедним или несигурним
- Озбиљни кварови у лифту или на степеништу

Ако не можете да контактирате власника или агента, или они одбију да хитно поправе квар, можете

- сами поправити квар у вредности до \$1000 и затражити надокнаду (сачувајте рачуне) или
- Пријавите се Цивилном и административном трибуналу Викторије за налог да власник или агент поправе проблем

### **Поправке које нису хитне**

Ако проблем није хитан, постоје три корака које треба пратити

1. Пошаљите власнику или агенту Обавештење власнику (ово је формулар који је на располагању у Станарској унији или Потрошачким питањима Викторије). Ово обавештење им даје 14 дана да поправе проблем.
2. Ако проблем није поправљен у року од 14 дана, напишите писмо Потрошачким питањима Викторије и замолите их да изврше истрагу. Пошаљите ваш захтев на следећу адресу  
The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne  
VIC 3001
3. Инспектор из Потрошачких питања Викторије посетиће ваш стан и направити извештај о проблему. Послаће вам копију свог извештаја. Ако се инспектор слаже да су оправке потребне, приложите захтев Цивилном и административном трибуналу Викторије за налог да власник или агент поправе проблем.

### **ПЛАЋАЊЕ УСЛУГА**

Морате платити за услуге струје, плина и воде ако ваш изнајмљени стамбени простор има посебне мераче. Власник мора да плати за ове услуге ако стан нема посебне мераче. Релевантни снабдевач услуга може вам рећи да ли ваш стан има посебне мераче.

Станари су скоро увек одговорни за плаћање телефонске услуге.

### **ПРИВАТНОСТ**

Ваш власник стамбеног простора или агент могу да уђу у ваш изнајмљени стамбени простор за извесне разлоге, нпр. да изврше потребне оправке. Они вам морају дати писмено обавештење у ком се наводи разлог њиховог жељеног уласка.

Власник или агент морају или да затраже ваш пристанак да уђу у стамбени простор, или да вам дају писмено обавештење од 24 сата о намери да уђу. Ако је обавештење послато поштом, морају допустити два дана за пријем. Они могу да уђу само између 8 сати пре подне и 6 сати после подне и то не на државним празницима.

Можете захтевати од Цивилног и административног трибунала Викторије налог који им забрањује улазак у ваш изнајмљени стамбени простор ако су вам често долазили или вас злостављали.

### **ЗАОСТАЛА КИРИЈА**

Власник или агент могу да почну са процедуром вашег иселења ако 14 дана или више касните са плаћањем кирије. Не могу вас иселити без налога Цивилног и административног трибунала. Чак и тада, само полиција може да вас исели.

## ПОВЕЋАЊА КИРИЈЕ

Власник или агент могу вам дати унапред до 60 дана писмено обавештење о било каквим предложеним повећањима кирије.

Ако сматрате да предложено повећање није поштено, пишите Потрошачким питањима Викторије. Морате послати писмо Потрошачким питањима Викторије у року од 30 дана пошто сте примили обавештење о повећању кирије.

Инспектор из Потрошачких питања Викторије ће посетити ваш стамбени простор и направити извештај о повећању. Они ће вам послати копију извештаја.

Ако се извештај слаже с тим да повећање није поштено, поднесите захтев Цивилном и административном трибуналу Викторије за налог о поништењу предложеног повећања.

Платите повећану кирију све док трибунал не донесе налог, или ћете заостати у плаћању кирије.

## ЗАВРШЕТАК СТАНАРСТВА

### Обавештење о напуштању стана

Власник или агент морају вам дати обавештење о напуштању стана ако желе да се иселите. Временско ограничење обавештења зависи од разлога из ког они желе да се иселите. Контактирајте Станарску унију ако добијете обавештење о иселењу и не желите да се иселите, или ако вам је потребно више времена. Запамтите, они не могу да вас иселе без налога Цивилног и административног трибунала.

### Обавештења о намери иселења

Морате власнику или агенту дати писмено обавештење о намери да се иселите. Временско ограничење вашег обавештења зависи од ваших околности.

У већини случајева морате дати 28 дана обавештења ако сте под периодичним закупом, или ако желите да се иселите последњег дана закупа одређеног рока. Ако сте под периодичним закупом и морате раније да се иселите, контактирајте Станарску унију за савет.

Ако желите да се иселите пре истека закупа одређеног рока, временско ограничење обавештења зависи од ваших околности. У већини случајева, ако се иселите пре истека закупа одређеног рока, власник или агент могу од вас затражити да платите трошкове оглашавања, трошак за поновно изнајмљивање и кирију, док се нови станари не појаве. Контактирајте Станарску унију за савет.

## Повратак капаре и препоруке

На крају вашег становања власник или агент ће прегледати стамбени простор. Имају право да вам одбију од капаре ако сматрају да сте оштетили простор, ако га нисте оставили у чистом стању, или ако још дугујете кирију.

Ако се слажете са њиховим гледиштем, даће вам формулар за потврђивање капаре. Ако сте задовољни са детаљима формулара, потпишите и вратите власнику или агенту. Не потпишите формулар ако се не слажете са гледиштем власника или агента.

Ако сте испунили формулар, власник или агент ће га послати Ауторитативном телу за станарске капаре. Ауторитативно тело ће вама и власнику исплатити договорени износ на формулару.

Ако се не слажете са њиховим ставом, морају да упуте захтев Цивилном и административном трибуналу Викторије како би задржали целу, или део ваше капаре. Имаћете прилику да се на трибуналу супротставите власниковим тврдњама.

Добра је идеја да на крају становања упитате власника или агента за препоруку. Замолите их да наведу да сте на време плаћали кирију и да сте стамбени простор одржавали у чистом и исправном стању.

## НАДОКНАДА

Можете од власника или агента затражити надокнаду ако сте претрпели губитак због њихове немогућности да изађу у сурет својим легалним обавезама. На пример, можете пријавити надокнаду ако вам је намештај оштећен водом као директан резултат њихове немогућности да поправе кров који цури.

Надокнада се може пријавити пре, за време или после вашег становања.

Како би пријавили надокнаду морате власнику или агенту послати Обавештење о кршењу дужности (на располагању од Станарске уније или Потрошачких питања Викторије). Ово обавештење излаже детаље о пријави надокнаде и вашем губитку. Ако не добијете надокнаду у року од 14 дана, можете се пријавити Цивилном и административном трибуналу за налог о надокнади.

Власник или агент такође могу да пријаве надокнаду ако ви не успете да изађете у сурет вашим легалним обавезама. На пример, ако се иселите док дугујете кирију. Они морају пратити исту процедуру.

Трибунал неће саслушати пријаве надокнаде за бол или патњу, физичке повреде или смрт и не може саслушати пријаве за новчане износе преко 10.000, осим у посебним околностима.

Контактирајте Станарску унију ако желите да пријавите надокнаду или ако примите обавештење о кршењу дужности од власника или агента.

## ЦИВИЛНИ И АДМИНИСТРАТИВНИ ТРИБУНАЛ ВИКТОРИЈЕ

Цивилни и административни трибунал решава спорове између власника и станара. Пријава за трибунал кошта \$30. Ако имате низак приход, трибунал може смањити овај износ.

Контактни детаљи трибунала су

55 King St  
Melbourne  
9628 9800, toll free 1800 133 055, Fax 9628 9822

Ако желите да приложите захтев трибуналу, морате власнику послати копију захтева у року од седам дана. Трибунал ће вас обавестити о времену и месту саслушања. Ако је случај хитан, обавестите трибунал када будете приложили захтев.

Обавестите трибунал пре датума саслушања ако вам је потребан преводиоц. Ово је бесплатна услуга.

Станарска унија може вам помоћи да припремите трибуналско саслушање. У специјалним околностима можемо вас представљати на саслушању. Ово је бесплатна услуга.

## ЖАЛБЕ НА РАЧУН ВЛАСНИКА И АГЕНАТА

Можете приложити жалбу Потрошачким питањима Викторије ако се ваш власник стана или агент илегално или непрофесионално понашао. Ако Потрошачка питања Викторије установи да су се власник или агент илегално понашали, могли би бити оптужени суду.