

Podnošenje molbe za najam stambenog prostora na privatnom tržištu

Kada unajmljujete stambeni prostor, postoji niz stvari koje morate uzeti u obzir, prije i tijekom potrage za vašim idućim domom.

Cijena najma

Prije potrage za stanom, odredite visinu svog budžeta. U njega uključite:

- > stambeni polog
- > stanarinu koju trebate platiti unaprijed
- > plin, struju i troškove priključenja telefonske linije
- > troškove selidbe
- > namještaj i kućne potrepštine

Provjerite imate li pravo na financijsku pomoć, poput:

- > pomoći kod plaćanja stanarine (za dodatne informacije kontaktirajte Centrelink)
- > pomoć kod plaćanja stanarine unaprijed (kontaktirajte svoju mjesnu stambenu službu i raspitajte se u stanarskom fondu pod nazivom Housing Establishment Fund ili HEF)
- > posudbe novčanog pologa (informacije o shemi posudbe pologa (Bond Loan Scheme) možete dobiti u svom mjesnom stambenom uredu)

Tekući troškovi uključuju stanarinu i račune, a u idealnim okolnostima i osiguranje vaših stvari. Možda ćete morati uzeti u obzir i cijenu svakodnevnog prijevoza. Ako ne možete pronaći cijenom prihvatljiv prostor za iznajmljivanje u blizini posla, škole ili sveučilišta, možda ćete morati uzeti u obzir i putne troškove.

➔ Ako je moguće, vaša stanarina ne bi trebala iznositi više od 25% od vaših prihoda.

Gdje tražiti

Postoji više mjesta na kojima možete naći popis dostupnog stanarskog smještaja koji nude agencije za promet nekretninama. Možete početi pretraživati:

- > popis dostupnog stambenog prostora, koji ćete dobiti od agenta
- > Internet (internet stranice tvrtki za promet nekretninama i internet stranice koje oglašavaju prodaju i najam nekretnina, poput domain.com.au i realestate.com.au)

Privatni najam stambenog prostora ili zajednički smještaj, obično se oglašava u:

- > novinama: *The Age* (subotom), *Herald Sun* (subotom), mjesnim novinama
- > društvenim oglasnim pločama u mjesnim kafeima, knjižarama, sveučilištima ili TAFE ustanovama.

Inspekcija

Da biste sami pregledali stambeni prostor koji se oglašava kroz agenciju za promet nekretninama, morate platiti depozit za ključeve. On obično iznosi \$50, ali ponekad može biti i \$100 (ne zaboravite tražiti račun). Novac će vam se vratiti kada vratite ključeve.

Također, ponesite neki od osobnih dokumenata sa vašom slikom, jer će vam on možda trebati da biste mogli podići ključeve. Agent će možda željeti fotokopirati vaš ID i zadržati kopiju istoga dok pregledavate stan. Ako agent bude fotokopirao vaš osobni dokument, tu kopiju možete tražiti natrag kada vratite ključeve.

Agenti i stanodavci ponekad drže 'otvorene inspekcije', što znači da ćete stan možda pregledavati istovremeno sa drugim ljudima. Otvorene inspekcije obično traju 30 minuta, pa je stoga važno da njih dođete na vrijeme. Inspekcije stambenog prostora se ne plaćaju, niti se za njih polaže depozit.

Ne zaboravite da će agent ili stanodavac obratiti pažnju na sve osobe koje uđu u stan, pa se stoga potrudite ostaviti dobar dojam, u slučaju da se odlučite podnijeti molbu za najam stambenog prostora.

Inspekcija stambenog prostora

Pažljivo pregledajte stan ili kuću, iznutra i izvana. Razmislite jeste li njome zadovoljni, prije no što potpišete ugovor (stambeni najam) ili platite bilo kakav novac. Ne zaboravite da jednom kada potpišete stanarski ugovor, to znači da prihvaćate stambeni prostor onakav kakav jeste. Npr. ako u stambenom prostoru nema grijanja u trenutku kada potpisujete stanarski ugovor, stanodavac vam poslije ne mora instalirati grijač. (Međutim, stanodavac će morati popraviti sve što se već nalazi u kući, ukoliko se nešto ošteti ili ne funkcionira kako treba.)

Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Property Inspection Checklist (Na što je potrebno obratiti pažnju tijekom inspekcije stambenog prostora)**.

➔ Većina osiguravajućih tvrtki vam neće osigurati stvari u kući, ako se vaši prozori i vrata ne mogu zaključati.

Nastavak na idućoj strani...

Ulaganje molbe za najam stambenog prostora

Nakon što ste pregledali stambeni prostor i uvjerali se da vam se dopada, trebat ćete ispuniti molbeni obrazac

Pitanja u obrascu će se možda ticati:

- > vaših prihoda
- > bankovnog računa
- > vaše povijesti stanarstva
- > podataka o radnom mjestu i prijašnjim zaposlenjima
- > referenci (možda će se tražiti da navedete barem dvije)

➔ Ako ste tek došli u Australiju, možda nećete imati sve dokumente koji se od vas traže. Više informacija naći ćete u brošuri ***Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Najam stambenog prostora u Viktoriji: vodič za novopridošle doseljenike i izbjeglice)*** koja je dostupna na 14 jezika a naći ćete je u Stanarskom sindikatu Viktorije (Tenants Union of Victoria) ili u Consumer Affairs Victoria.

Protuzakonito je da vam stanodavac ili agent postavlja pitanja o:

- > rasi
- > bračnom stanju
- > onesposobljenosti ili tjelesnom oštećenju
- > seksualnom opredjeljenju ili spolnom identitetu
- > vjerskom ili političkom uvjerenju

Protuzakonito je da stanodavac ili agent diskriminira stanare sa djecom, međutim, Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997) dozvoljava stanodavcu ili agentu odbiti stanovanje djece u stambenom prostoru:

- > ako stanodavac živi u istom objektu
- > ako prostor nije prikladan za život djece
- > ako je Vlada predvidjela stambeni prostor samo za samce ili parove bez djece

Ako mislite da ste žrtva diskriminacije, možete uložiti žalbu Komisiji za zaštitu jednakosti (Equal Opportunity Commission) na ☎ 9281 7100 ili ☎ 1800 134 142 (besplatan poziv).

Provjera referenci

Agent će možda poželjeti provjeriti vašu povijest korištenja kreditne kartice. On to po zakonu ne može učiniti. Ako agent insistira na provjeri vaše kreditne kartice, za savjet kontaktirajte Tenants Union.

Baze podataka o stanarima

Agenti ponekad provjeravaju baze podataka o stanarima, kako bi utvrdili jeste li uknjiženi kao netko sa lošim stanarskim dosijeom. Možete provjeriti nalazite se na jednom od ovih popisa, ako kontaktirate vašeg prethodnog agenta ili pak tvrtke koje kompiliraju ove baze podataka. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru ***Tenant databases (Baze podataka o stanarima)***.

Ako vaša molba bude prihvaćena

Ako vam stanodavac pristane iznajmiti stambeni prostor, ponudit će vam da potpišete rezidencijalni stambeni ugovor (Residential Tenancy Agreement). To je pravni ugovor, pa se stoga potrudite pročitati ga pažljivo i uvjeriti se da vam sve odgovara, prije no što ga potpišete.

Priključivanje komunalnih usluga

Neki agenti nude usluge priključenja komunalnih usluga, kako biste imali plin, struju, vodu, telefon i ostalo, priključeno na vaše ime. Budite pažljivi kada budete potpisivali ugovore o komunalnim uslugama. Provjerite uvjete i postoje li dodatni troškovi. Nitko vas ne može prisiliti da koristite usluge agenata i možda ćete bolje proći ako se sami raspitate o dostupnim aranžmanima i sami organizirate priključenje komunalnih usluga. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru pod nazivom ***Utilities (Komunalne usluge)***.

Više pojedinosti o stanarskim ugovorima, stanarini, pologu i ostalim pitanjima koja se tiču početka stanarskog perioda, naći ćete u brošuri ***Starting a tenancy (Početak stambenog najma)*** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat Tenants Union.

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