

# Prijenos najma i pod-najam

## Prijenos najma

Prijenos najma je kada stanar prenese svoje cjelokupno pravo na najam stambenog prostora na drugu osobu. Na primjer, ako je stanar potpisao 12-mjesečni ugovor o stanovanju (najmu) ali se odlučio iseliti nakon 6 mjeseci, on tada može pronaći drugu osobu koja će se useliti i preuzeti ugovor. Novi stanar preuzima mjesto originalnog stanara, plaćajući stanarinu direktno stanodavcu, kao i sva prava i obveze originalnog stanara.

Prije no što prenesete svoj najam, **morate** od stanodavca dobiti pristanak (pogledajte "Vaše pravo na prijenos najma i pod-najam" ("Your right to assign or sub-let") na poleđini ove brošure).

Prije no što se iselite, zamolite stanodavca da skine vaše ime sa stanarskog ugovora i da na njega stavi ime novog stanara. Također biste trebali zatražiti inspekciju stambenog prostora. Vaš stanodavac ili agent ne mora napraviti niti jednu od ove dvije stvari, ali se isplati zatražiti ih, kako vas se ne bi teretilo za eventualnu štetu ili financijski gubitak koji je prouzrokovao novi stanar. Isti se savjet odnosi i na novog stanara, čime će se izbjeći odgovornost za eventualnu štetu ili financijski gubitak koji je prouzrokovao originalni stanar.

## Prijenos najma i novčani polog

Ako ste zainteresirani za najam i vaše je ime na pologu, vi i novi stanar morate obavijestiti Organizaciju za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) tako što ćete ispuniti obrazac za prijenos pologa (Tenant Transfer form - obrazac dostupan kod Stanarske udruge (Tenants Union) ili organizacije Consumer Affairs Victoria. Pogledajte brošuru **Novčani polozi (Bonds)** u kojoj ćete naći dodatne informacije.

➔ Pobrinite se da primite isplatu vašeg pologa ili dijela pologa od novog stanara, prije no što potpišete obrazac za prijenos stambenog najma.

## Pod-najam

Pod-najam je prijenos dijela (ali ne i cijelog) stambenog najma na drugu osobu. Prvi stanar se naziva glavnim stanarom, a drugi se naziva podstanarom. Ugovor između ove dvije osobe naziva se pod-najmom.

Ako želite primiti sustanara, morate najprije dobiti pismeno odobrenje od vašeg stanodavca (pogledajte "Vaše pravo na prijenos najma i pod-najam" ("Your right to assign or sub-let") na kraju ove brošure.) Ako biste željeli postati podstanar, morate najprije dobiti pismeni pristanak od stanodavca i glavnog stanara.

Pod-najam se može odnositi na dio ili ukupan stambeni prostor. Period na koji podstanar može iznajmljivati stambeni prostor ne može biti duži od perioda najma koji ima glavni stanar. Glavni stanar može i ne mora živjeti u stambenom prostoru u isto vrijeme kada i podstanar. Ako glavni stanar živi u istom stambenom prostoru, u ugovoru o pod-najmu mora jasno pisati da podstanar ima 'isključivo pravo' barem na jedan dio prostora (pogledajte "Podstanar ili nositelj licence" ("Sub-tenant or licensee?") na kraju ove brošure).

Primjeri podstanarstva su:

- > kada glavni stanar, koji unajmljuje prostor od stanodavca na utvrđeno vrijeme ili periodično, iznajmljuje sobu ili sobe za 'ekskluzivno korištenje' drugoj osobi
- > kada glavni stanar, koji ima 12-mjesečni ugovor o najmu, iznajmljuje stambeni prostor osobi na 2 mjeseca, npr. dok je na prekomorskom putovanju.

Podrazumijeva se da glavni stanar ima ugovor sa podstanarom dok istovremeno ima originalni ugovor sa stanodavcem.

Odnos između glavnog stanara i podstanara je isti kao i između stanodavca i stanara, a na snazi su ista prava i obveze. Na primjer, ako je potrebno provesti bilo kakve popravke, podstanar bi to rekao stanaru, a ako se te popravke ne provedu i podstanar je zbog toga pretrpio financijski gubitak, on može od glavnog stanara zatražiti kompenzaciju.

## Podstanar ili nositelj licence?

Pravno govoreći, da biste bili stanar, morate imati pravo na 'ekskluzivno korištenje' jednog dijela ili cijelog unajmljenog stambenog prostora. To znači da, ukoliko se useljavate u postojeće domaćinstvo, možete biti jednostavno nositelj licence, bez stanarskih prava. Ako kuću dijelite sa stanodavcem, onda se *podrazumijeva* da ste nositelj licence.

Nastavak na idućoj strani...

➔ Ako iznajmljujete sobu čija se vrata mogu zaključati, može vas se smatrati stanarom, što znači da imate stanarska prava. Ako je soba samodostatna (npr. bungalov ili soba sa zasebnim ulazom), najvjerojatnije ćete biti smatrani stanarom. Ako dođe do nesporazuma, možete podnijeti molbu u Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal) koji će donijeti odluku o tome da li ste stanar ili nositelj licence.

Nositelji licence mogu se žaliti prema *Zakonu o pravednom poslovanju iz 1999. (Fair Trading Act 1999)* u civilnim postupcima u tribunalu, ali moraju znati da nemaju ista prava kakva imaju stanari prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997.)*

## Vaše pravo na prijenos najma i pod-najam

Ne možete prenijeti najam ili uzeti podstanara bez pismenog pristanka vašeg stanodavca. Međutim, stanodavac vam to ne može uskratiti bez opravdanog razloga. Ako to učini, možete se žaliti na tribunalu i zatražiti nalog po kojemu vam nije potreban pristanak stanodavca. Za dodatne informacije, kontaktirajte Stanarsku udругu.

Stanodavac ili agent vam ne može naplatiti pristojbu za pristanak na pod-najam. Međutim, oni vam mogu naplatiti pripremu stambenog ugovora. Za dodatne informacije, kontaktirajte Stanarsku udругu.

Ako prenesete najam ili nađete podstanara bez pismenog pristanka, stanodavac vam može dati Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana (14-day Notice to Vacate) i uložiti molbu tribunalu za vaše iseljenje. Ako primite Nalog o iseljenju, za savjet kontaktirajte Stanarsku udругu.

➔ U nekim situacijama bolje je prekinuti ugovor o najmu nego prenijeti najam ili naći podstanara. Za dodatne informacije pogledajte brošure **Prekid stambenog najma (Breaking a lease)** ili **Kada se želite iseliti (When you want to leave)** ili za savjet kontaktirajte Stanarsku udругu.

## Podstanar ili sustanar?

Samo zato što neka osoba dijeli dio vašeg stana ili kuće sa drugom, to ne znači da je ona automatski podstanar. Postoji dosta nejasnoća u svezi toga da li je ona podstanar ili sustanar.

Podstanari su sve strane unutar jednog stambenog ugovora ili najma koje imaju jednaka prava i jednog stanodavca. U drugu ruku, okolnosti koje mogu ukazivati na to da je jedna strana podstanar su:

- > jedna je strana potpisala pismeni ugovor sa stanodavcem, a druga nije
- > jedan je stanar uselio prije drugoga, a drugi je stanar platio polog prvom stanaru

> jedan stanar ubire stanarinu od drugoga i plaća je stanodavcu

> jedan stanar je odgovoran za sve poslove sa stanodavcem (npr. popravci, obavijesti)

Niti jedna od ovih situacija sama za sebe ne dokazuje da postoji ugovor o pod-najmu, budući da pravna situacija ovisi o zasebnim činjenicama u svakom pojedinom slučaju. Premda nije uvijek jasno kada postoji ugovor o pod-najmu, razlika između pod-najma i sustanarstva može biti važna ukoliko dođe do spora između vas i drugog stanara.

Spor između glavnog stanara i podstanara može se rješavati na Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu, pri čemu se konzultira *Zakon o stanarskom pravu iz 1997.*, međutim, tribunal ne može rješavati sporove između sustanara (pogledajte niže.)

## Savjeti glede sustanarstva

Stanarska udругa ne daje savjete u svezi sustanarskih sporova. Međutim, pružit ćemo vam neke informacije o sustanarstvu, koje možete naći u brošurama **Zajednička domaćinstva (Shared Households)** i **Suživot među sustanarima (Keeping the Mates in Housemates)**.

Jedan od načina rješavanja sporova među sustanarima je i kroz Centar za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre) na ☎ (03) 9603 8370 ili ☎ 1800 658 528 (besplatni poziv), međutim, obje strane moraju pristati na medijaciju.

Ako vam je potreban pravni savjet, možete nazvati savez društvenih pravnih centara (Federation of Community Legal Centres) na ☎ (03) 9652 1500. Oni će vas uputiti u pravni centar na vašem području. Društveni pravni centri (Community Legal Centres) pružaju pravne savjete klijentima koji na njih imaju pravo (međutim, svi pravni centri ne daju savjete u svezi stanarskih pitanja).

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