



Suživot među sustanarima

Za većinu ljudi, suživot sa drugim osobama može biti dobar način da se podijele troškovi stanarine i drugih računa i može biti zabavniji nego samački život. Međutim, kada dođe od nesuglasica između članova domaćinstva, ponekad ih može biti teško riješiti, pogotovo ako nastavite živjeti zajedno.

Kakva vrsta zajedničkog domaćinstva?

Postoje nekoliko oblika zajedničkog domaćinstva u kojima možete živjeti. Zajednička domaćinstva nisu sva ista i način na koji ustrojite svoje, odredit će vaša zakonska prava i obveze.

Ako potpišete stambeni ugovor (najam) sa vašim stanodavcem ili agentom koji potpisuje barem još jedan stanar, tada ulazite u tzv. *sustanarstvo*. Kao sustanar, jednako ste odgovorni za plaćanje stanarine i računa sa drugim sustanarima. Prema ugovoru, sustanari imaju *zajedničku i višestruku odgovornost*. To znači da stanodavac može potraživati ukupni iznos neplaćene stanarine ili kompenzacije za bilo kakvu štetu na imovini od svih sustanara ili bilo kojeg pojedinog sustanara.

Može se podrazumijevati da ste sustanar, čak i ukoliko niste navedeni u stambenom ugovoru, ali je stanodavac ili agent svjestan da živite u najamljenom stanu - npr. ukoliko ste možda plaćali svoj dio stanarine direktno stanodavcu ili agentu ili ako ste ga kontaktirali u svezi potrebnih popravaka.

Čak i ukoliko niste imenovani na stambenom ugovoru, ako postoje bilo kakvi problemi u svezi stanarskih pitanja, odgovorni ste prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*— zakonu koji određuje prava i obveze stanara i stanodavaca. Ako ste u sporu sa drugim sustanarom, moguće je da će se problem teže riješiti, budući da zakon ne pokriva sporove između sustanara.

Možda ćete se useliti u zajedničko domaćinstvo pod *ugovorom o sustanarstvu*. Možda će se podrazumijevati da ste *sustanar* čak i ukoliko vaše ime nije na ugovoru o najmu i ako drugi stanar (glavni stanar) od vas uzima novac za stanarinu i račune.

Podstanar obično ne kontaktira direktno stanodavca ili agenta. Prije no što se uselite kao podstanar, trebate se uvjeriti da je stanodavac ili agent dao glavnom stanaru pismenu dozvolu za vaše useljenje. Zakon o stanarskom pravu pokriva sporove u svezi izdanog prostora između podstanara i glavnog stanara.

Ako stan dijelite sa njegovim vlasnikom, tada se to može smatrati stanovanjem ili ugovorom o licenci. U tom slučaju nećete se smatrati stanarom i po zakonu nećete imati istu zaštitu kao da ste stanar.

Ako dijelite kuću u kojoj je jedna ili više soba dostupna u najam za četvero (4) ili više osoba, možda ćete se smatrati stanarom u kući sa više soba. Takvi stanari imaju zaštitu u slučaju spora sa vlasnikom ili menadžerom.

Ako živite u zajedničkom domaćinstvu i ako je došlo je do spora sa stanodavcem ili agentom, ili pak ukoliko niste sigurni u kakvom obliku zajedničkog domaćinstva živite, možete dobiti besplatan i povjerljiv savjet od Viktorijske stanarske udruge (Tenants Union of Victoria). Također, bilo bi dobro da od Stanarske udruge dobijete pravni savjet prije nego što potpišete stambeni ugovor (najam) ili ako niste sigurni koja su vam prava i obveze.

Ako se nađete u sporu sa drugim stanarom, možete dobiti savjet od Društvenog pravnog centra (Community Legal Centre) ili pomoć od Viktorijskog centra za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre of Victoria). Što prije dobijete pomoć, veća je vjerojatnost da ćete biti u stanju riješiti problem.



Što trebate uzeti u obzir dok živite u zajedničkom domaćinstvu?

Da biste izbjegli uobičajene probleme, trebate uzeti u obzir slijedeće:

Useljavanje u postojeće domaćinstvo

> Da li se stanodavac složio sa vašim useljenjem?

Da li je ugovor u pismenom obliku? Pravno, stanodavac ili agent treba biti upoznat sa time da se nova osoba useljava u stan i mora joj dati pismenu dozvolu.

> Postoji li stambeni ugovor (najam)?

Ako postoji, trebate se potruditi da mu se doda vaše ime, kako biste mogli imati jednaka prava kao i drugi stanari. Upamtite, to će značiti da ste prema ugovoru i vi zajednički i višestruko odgovorni.

> Jeste li platili polog? Kome?

Kada se useljavate sa drugim osobama, obično se od vas traži da platite dio novčanog pologa. Kada platite polog, potrudite se potpisati obrazac za prijenos pologa (Bond Transfer form) i dobiti račun za iznos koji ste platili.

> Jeste li uzeli u obzir koji se računi moraju platiti kada se uselite?

Cijena telefona, plina, električne energije i ostalih komunalija obično se dijeli između članova domaćinstva. Provjerite čija se imena nalaze na računima i uključite te izdatke u vaš budžet.

> Postoje li određena kućna pravila?

U nekim od zajedničkih domaćinstava, stanari imaju vlastita pravila, koja im omogućavaju da lakše vode domaćinstvo. Takva pravila mogu uključivati smjene u svezi čišćenja, kuhanja i kupovine namirnica. Također, ona mogu uključivati i način plaćanja računa i koliko se unaprijed treba predati obavijest prije iseljenja. Ako takva pravila postoje, potrudite se da ih razumijete i da se s njima slažete, prije no što se uselite.

Uspostava zajedničkog domaćinstva

U nekim slučajevima, možda ćete željeti sami uspostaviti zajedničko domaćinstvo sa nekoliko osoba. Ukoliko je moguće, najbolje bi bilo da se uselite sa nekim koga poznajete, tko je pouzdan i tko može platiti svoj dio izdataka. Da biste osigurali da svi stanari imaju jednaka prava i odgovornosti, sva njihova imena bi trebala biti u ugovoru o najmu.

Da bi ste izbjegli kasnije nesporazume, dobro bi bilo da se zajednički dogovorite tome kako ćete voditi domaćinstvo. Ugovor bi trebao sadržavati slijedeće pojedinosti:

> Koji iznos stanarine će svaka osoba plaćati?

Obično se stanarina dijeli jednako na sve osobe, ali netko može platiti veći iznos, recimo za veću spavaću sobu.

> Kako bi se trebali dijeliti i plaćati računi?

Čije će ime biti na računima? Trebate također dogovoriti i način kako ćete dijeliti telefonske račune (npr. na osnovu poziva koje je napravila svaka osoba).

> Kako ćete sakupljati novac?

> Hoćete li imati budžet za zajedničke izdatke, npr. namirnice?

> Tko će osigurati namještaj i kućanske aparate za vaše domaćinstvo?

Uglavnom je dobro razjasniti na koji način će doprinijeti svaki član domaćinstva. U nekim slučajevima, stanari dijele troškove najma kućanskih aparata. Ako su vam potrebne neke druge stvari, najbolje bi bilo da svaki pojedini stanar kupi i posjeduje neku od potrebnih stvari.

Život u zajedničkom domaćinstvu

Prije useljenja, dobro je prodiskutirati životne aranžmane, kako bi se uvjerali da će vam oni odgovarati i da biste izbjegli potencijalne nesporazume.

> Hoće li kućanstvo biti zajedničko ili ćete živjeti zasebno?

Želite li zajednički kupovati i kuhati ili to raditi sami za sebe? Različiti članovi kućanstva mogu imati potpuno drugačije ideje.

> Što je prihvatljiva razina buke?

To bi mogao biti problem, ako vi i vaši sustanari živite drugačijim životnim stilom. Prije no što se uselite, najbolje je imati jasna očekivanja o razini buke. Možda ćete se dogovoriti od kojeg je vremena - od večeri do jutra - buka neprihvatljiva.

> Što se dešava kada vaši sustanari dovedu prijatelje u posjetu?

Najbolje bi se bilo odgovoriti koliko dugo druge osobe (npr. prijatelji, obitelj ili partner) mogu ostatu u kući, prije no što počnu snositi troškove zajedničkog života, uključujući stanarinu i račune.

> Tko će biti odgovoran za plaćanje stanarine i računa?

Kako će se dijeliti stanarina i računi? Sa komunalnim poduzećima trebate provjeriti na koji način možete plaćati račune - npr. mjesečno. Potrudite se imati račune za sve što ste platili.

Život u zajedničkom kućanstvu

Što će se dogoditi ako netko želi napustiti domaćinstvo? Do nesuglasica najčešće dolazi kada se jedan član domaćinstva želi iseliti prije isteka najma. Tomo žete izbjeći tako što ćete se jasno dogovoriti koliko unaprijed trebate obavijestiti domaćinstvo u svojoj namjeri da se iselite, tko će pronaći novog stanara i tko će o tome informirati agenta ili stanodavca.

Ako ste imenovani na ugovoru o najmu, biti ćete odgovorni za plaćanje stanarine, sve dok ugovor ne istekne ili dok se ne useli novi stanar.

Za dodatne informacije, pogledajte brošure **Zajednička domaćinstva (Shared households)** i **Prijenos najma i pod-najam Assignment & sub-letting**.

Savjeti za rješavanje sporova među sustanarima

- > porazgovarajte osobno i osigurajte dovoljno vremena za diskusiju o spornom pitanju
- > ako se pitanje tiče svih stanara, odredite prihvatljivo vrijeme za zajednički sastanak
- > točno naznačite u čemu je problem i pokušajte ostati smireni
- > prodiskutirajte sporno pitanje ili ponašanje, umjesto da kritizirate određenu osobu
- > pažljivo saslušajte što vam drugi stanar govori i nemojte ga prekidati
- > naznačite koja su pravila prekršena
- > prodiskutirajte moguća rješenja
- > dogovorite se što će svatko poduzeti da bi se problem riješio

Ako se problem ne može riješiti, kontaktirajte Centar za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre), koji će vam možda dati neke savjete ili organizirati medijaciju — ako vi i ostali stanari na nju pristanete. Ona uključuje neovisnu osobu (medijatora) koji će održati sastanak sa svim članovima domaćinstva i pokušati vam pomoći da dođete do rješenja.

Ako medijacija nije prihvatljiva ili se pokazala neuspješnom, za savjet možete kontaktirati Društveni pravni centar (Community Legal Centre).

Gdje potražiti pomoć

Udruga stanara Viktorije

Za besplatan pravni savjet o stanarskim sporovima sa agentima ili stanodavcima
☎ 9416 2577
www.tuv.org.au

Federacija društvenih pravnih centara

Za besplatan pravni savjet o nesuglasicama između sustanara, nazovite federaciju koja će vas spojiti sa najbližim pravim centrom.
☎ 9652 1500
www.communitylaw.org.au

Viktorijski centar za rješavanje sporova

Za besplatnu medijaciju kojom možete riješiti sporove sa svojim sustanarima
☎ 9603 8370 (besplatan poziv ☎ 1800 658 528 izvan Melbournea)
www.justice.vic.gov.au/disputes

Viktorijska komisija za zaštitu jednakosti i ljudskih prava

Za besplatan savjet, ukoliko mislite da trpite diskriminaciju od vašeg stanodavca ili agenta
☎ 1300 292 153
www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Organizacija za čuvanje stambenih pologa

Za pitanja u svezi vašeg novčanog pologa
☎ 1300 137 164
www.rtba.vic.gov.au

Služba za pomoć međunarodnim studentima

Pružila 2-satne, sedmodnevne usluge međunarodnim studentima u svezi stanarine, osobnih pitanja, problema sa vizom, hitnih medicinskih i ostalih bitnih pitanja.
☎ 1300 55 99 62 (24 sata, 7 dana)
www.internationalstudentcare.com

Studentske usluge

Provjerite postoje li studentske stambene usluge ili pravne usluge za studente na vašem fakultetu, koje vam mogu dati savjet i podršku.

Telefonska služba za tumačenje

Ako vam je potreban tumač da biste mogli porazgovarati sa bilo kojom od gore navedenih organizacija
☎ 131 450 (24 sata, 7 dana)



Ove se informacije odnose samo na područje Viktorije – Australija.
One nisu zamjena za stručni pravni savjet ili *Zakon o stanarskom pravu iz 1997.*

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **May 2010** www.tuv.org.au