

Početak stambenog najma

Stanarski ugovori

Stanarski ugovor (stambeni najam) može biti u pismenom ili usmenom obliku. On može biti na utvrđeno vrijeme (npr. na 6 ili 12 mjeseci) ili na tekućem osnovu (od mjeseca do mjeseca).

Ugovori na unaprijed utvrđeno vrijeme su sigurniji zato što je stanodavcu teže izbaciti vas iz stana, ali vas takav ugovor može skupo stajati ukoliko se iz stana namjeravate iseliti prije kraja utvrđenog roka. (Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Prekid stambenog najma (Breaking a lease.)** Za ugovor na utvrđeno vrijeme trebali biste se odlučiti jedino u slučaju da ste sigurni da u stanu želite ostati do kraja najma.

➔ Dobro procijenite jeste li zadovoljni sa stanjem u kojemu se stambeni prostor nalazi prije nego što se uselite. Ako stanodavac obeća da će provesti potrebne popravke prije nego što se uselite (npr. ugraditi grijač), pobrinite se da je to obećanje uključeno u vaš stanarski ugovor ili vam potvrđeno pismenim putem.

Ukoliko postoji pismeni stambeni ugovor, trebate dobiti njegovu kopiju prije no što ga potpišete. Ako je potrebno, prije potpisivanja zatražite savjet, posebno ukoliko postoje i 'dodatni uvjeti'. Trebate dobiti pismenu kopiju ugovora u roku od 14 dana od njegovog potpisivanja.

Izvjeshće o stanju stambenog prostora i ostali dokumenti

Na početku vašeg stanarskog perioda, stanodavac vam mora dati:

- > povelju o pravima i dužnostima (brošura organizacije "Consumer Affairs Victoria")
- > 2 kopije ispunjenog izvješća o stanju stambenog prostora (ako ste uplatili polog), koje je potpisao stanodavac ili agent
- > svoje puno ime i prezime i adresu, te svoj telefonski broj i broj faksa (ako nema agenta)
- > telefonski broj za hitne popravke (ako nema agenta)
- > izjavu kojom se agentu omogućava da organizira hitne popravke (ako stanodavac ima agenta), maksimalan iznos za popravke koji agent može odobriti i broj agentovog telefona i faksa za hitne popravke.

Izvjeshće o stanju stambenog prostora može biti konkluzivan dokaz o stanju stambenog prostora (unutra i vani) u vrijeme kada ste se uselili. To izvješće vam može pomoći u obrani prava na polog ili odbijanju plaćanja kompenzacije za štetu ili troškove čišćenja na kraju stanarskog perioda. Potrudite se zabilježiti bilo kakve probleme (npr. fleke na tepihu) u obje kopije izvješća. Ako nema dovoljno mjesta na obrascu, upišite riječi 'pogledajte dodatak', u relevantnom dijelu obrasca i priložite zaseban komad papira sa dodatnim tekstom. Kada potpišete izvješće, jedan primjerak pošaljite stanodavcu (unutar 3 radna dana), a svoj primjerak držite na sigurnom mjestu.

➔ Za informacije o inspekciji stana i ulaganju molbe za najam stambenog prostora pročitajte brošuru **Ulaganje molbe za najam privatnog stambenog prostora (Applying for a private rental property)**.

Stanarina i polog

Ukoliko vaša stanarina tjedno iznosi \$350 ili manje, moguće je da će se od vas tražiti da položite iznos jednomjesečne stanarine unaprijed, kao i (maksimalno) jednomjesečni iznos stanarine kao polog. Ako stanarinu plaćate na dvotjednom osnovu, možda će se od vas tražiti da unaprijed platite samo dvotjedni iznos.

Ako je vaša stanarina veća od \$350 na tjedan, ne postoji ograničenje na iznos stanarine ili pologa koji trebate platiti unaprijed. Ako u vašem ugovoru stoji da je vaš stambeni prostor ujedno i stanodavčev osnovno mjesto stanovanja i da se on namjerava u njega useliti na kraju vašeg stanarskog perioda, ne postoji ograničenje iznosa pologa koji ćete trebati uplatiti.

Za agente je protuzakonito naplaćivati za prvu karticu za plaćanje stanarine ili za otvaranje ili korištenje direktnog bankovnog prijenosa novca. Više informacija naći ćete u brošuri pod nazivom **Žalbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents)**.

Ako stanarinu uplaćujete osobno, odmah vam se mora izdati račun. Ako za plaćanje stanarine koristite drugu metodu i ako račun zatražite na dan uplate, on vam se mora poslati u roku od 5 radnih dana. Čak i ukoliko ne zatražite račun na dan uplate, svedjedno ga možete zatražiti u roku od idućih 12 mjeseci od dana uplate.

Nastavak na idućoj strani...

U većini slučajeva, ne može se od vas tražiti da platite polog i garanciju. Ako se to desi, za savjet se obratite Stanarskom sindikatu.

Kada uplaćujete polog, stanodavac ili agent moraju ispuniti i potpisati obrazac o uplati pologa i dati ga vama na potpis. Oni obrazac moraju poslati zajedno sa vašim novcem Uredu za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority) tijekom idućih 10 radnih dana. Ured za čuvanje stanarskih pologa vam mora poslati račun tijekom 15 radnih dana od primitka. Dodatne informacije naći ćete u brošuri **Stambeni polozi (Bonds)**.

↻ Stanarina vam se ne smije povećavati češće od jednom svakih 6 mjeseci. Dodatne informacije naći ćete u brošuri Povećanja iznosa stanarine (Rent increases)

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