

TENANTS RIGHTS

C R O A T I A N

H R V A T S K I

STANARSKA PRAVA



Svi stanari u Viktoriji imaju zakonom priznata prava. Ova prava garantira Zakon o stanarskim pitanjima (Residential Tenancies Act (RTA) 1997). Protuzakonito je ako stanodavci spriječe stanare u traženju svojih prava, ili ako ih zbog toga kazne.

Osnovna načela i postupci Zakona o stanarskim pitanjima izneseni su u ovom priručniku, koji pruža odgovore na najčešća pitanja o iznajmljivanju stana/kuće. Ako u ovom priručniku ne možete naći odgovor na vaše pitanje, ili ako trebate daljnji informacija, ili pomoć, kontaktirajte stanarsku savjetodavnu službu.

Stanarske savjetodavne službe nalaze se diljem Viktorije. Njihove usluge su besplatne i povjerljive, a one pomažu stanarima tražiti svoja prava. Udruga stanara (Tenants Union) je jedna od tih službi. Možete nas nazvati na broj 9416 2577, ili pogledati naš tzv. web site na www.tuv.org.au za informacije o vama najbližoj stanarskoj savjetodavnoj službi. Ako trebate tumača, nazovite nas preko Brzoglasne službe tumača na broj 131 450.

Udruga stanara pruža različite usluge stanarima. Udruga stanara može –

- vam pomoći s ispunjavanjem obrazaca ili ugovora za iznajmljivanje stana/kuće,
- savjetovati vas o specifičnim problemima, npr. popravci, povišica stanarine,
- regovarati u vaše ime, odnosno zastupati vas kod vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina (real estate agent),
- pomoći vam, ili predstavljati vas na tribunalu Victorian Civil and Administrative Tribunal,
- održati predavanja vašoj društvenoj zajednici o pravima stanara,
- uputiti vas vama najbližoj stanarskoj savjetodavnoj službi.

Udruga stanara je obavezna pružiti informacije i sredstva stanarima koji ne govore engleski jezik.

SAVJETI NOVIM STANARIMA

Slijedeći savjeti se odnose na većinu stanarskih okolnosti –

- nemojte se dati zastrašiti od stanodavca ili prodavača nekretnina i potpisati obrasce ili ugovore koje ne možete pročitati ili koje ne razumijete (Udruga stanara ili vaša mjesna stanarska savjetodavna služba mogu vam objasniti značenje obrazaca ili ugovora),
- ako napravite ugovor sa stanodavcem ili prodavačem nekretnina, taj ugovor treba biti u pismenom obliku i biti potpisan od vas i vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina (do usmenih ugovora se ne drži mnogo u Australiji, kao što je to slučaj u nekim drugim zemljama),
- ako platite svom stanodavcu ili prodavaču nekretnina bilo koji novčani iznos, zatražite od njih potvrdu s potpisom i datumom, naročito ako ste platili u gotovini,
- sve potvrde, dokumente ili ugovore koji se odnose na iznajmljivanje vašeg stana/kuće čuvajte na sigurnom mjestu dok se ne iselite,
- ako imate spor, stanarska savjetodavna služba, ili ured Consumer Affairs Victoria mogu vam pomoći u pregovorima za rješavanje vašeg stanarskog problema,
- ako ne možete riješiti spor s vašim stanodavcem ili prodavačem nekretnina, obratite se tribunalu Victorian Civil and Administrative Tribunal. Ovaj tribunal nije sud. Tribunal vas neće kazniti ako ste podnijeli zahtjev kojeg je taj tribunal poslao odbio. To je neformalan i jeftin forum za rješavanje sporova pa stanari trebaju iskoristiti zakonske ovlasti tribunala da se naredi stanodavcima i prodavačima nekretnina poštivati prava stanara.

USELJENJE U STAN/KUĆU

MOLBE ZA USELJENJE U STAN/KUĆU

Kada ispunite molbu za useljenje u stan/kuću, vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu vas pitati o vašim osobnim podacima. Protuzakonito je ako vas pitaju o –

- vašem etničkom podrijetlu
- vašem političkom mišljenju
- vašoj vjeri
- vašem bračnom stanju
- vašem zdravlju
- vašem spolu
- vašim seksualnim sklonostima

Ove stvari nemaju nikakve veze jeste li vi podesna osoba kao stanar. Nemojte odgovoriti na ova pitanja, ako ne želite. Ako je vaša molba odbijena, a vi vjerujete da je ona odbijena zbog toga što ste odbili odgovoriti na takva pitanja, obratite se za savjet Udruzi stanara.

U nekim slučajevima je protuzakonito ako stanodavci ili prodavači nekretnina odbiju vašu molbu zbog toga jer imate djecu. Ako je vaša molba odbijena jer imate djecu, obratite se za savjet Udruzi stanara.

UGOVORI

Ako je vaša molba odobrena, vi ćete potpisati ugovor. Većina ugovora su u pismenom obliku, iako su neki ugovori usmeni. Postoje dvije vrste ugovora: ugovori na određeni vremenski rok i periodični ugovori.

Ugovori na određeni vremenski rok dozvoljavaju vam iznajmiti stan/kuću na određeno vrijeme, obično od šest do dvanaest mjeseci. Periodični ugovori obično traju od mjeseca do mjeseca. Na kraju ugovora na određeni vremenski rok, vaš ugovor postane periodičan ugovor, osim ako potpišete novi ugovor na određeno vrijeme. Vi se ne morate iseliti na kraju ugovora na određeni vremenski rok, osim ako to želite, ili ako ste primili obavijest da se iselite (Notice to Vacate) (pogledajte pod Obavijest za iseljenje).

Pismeni ugovor na određeni vremenski rok pruža vam najveću sigurnost u slučaju ako dođe do stanarskog spora, iako ste vi još uvijek zaštićeni Zakonom o stanarskim pitanjima dok je vaš ugovor periodičan.

Ako u kući živite zajedno s prijateljem, ime prijatelja treba biti navedeno u ugovoru. Ako se vi iselite, a vaš prijatelj ostane, zatražite od vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina da se vaše ime odstrani iz ugovora. Ako se to ne učini, vi možete biti odgovorni za bilo koju neplaćenu stanarinu, ili štetu uzrokovanu od vašeg prijatelja nakon što ste se vi iselili iz stana/kuće.

STANARINA I JAMČEVINE

Na početku iznajmljivanja stana/kuće vaš stanodavac ili prodavač nekretnina zatražit će od vas da unaprijed platite stanarinu za prvi mjesec. U većini slučajeva od vas se ne može tražiti da platite unaprijed više od jedne mjesečne stanarine.

Od vas će se također zatražiti da platite jamčevinu u slučaju da ne platite vašu stanarinu na vrijeme, ili ako napravite štetu u stanu/kući. U većini slučajeva jamčevina ne može biti veća od jedne mjesečne stanarine.

Vi trebate dobiti od vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina obrazac Bond Lodgement. Kada ispunite i potpišete taj obrazac, vratite ga vašem stanodavcu ili prodavaču nekretnina. Oni vam tada trebaju dati kopiju ispunjenog obrasca i poslati jamčevinu na Residential Tenancies Bond Authority. Ova ustanova treba vam poslati potvrdu u roku od 14 dana. Uprava će zadržati jamčevinu dok se ne iselite iz stana/kuće.

Ako ne možete platiti jamčevinu, a imate stalni boravak u Australiji, onda vam stambeni ured Office of Housing može pomoći. Zatražite obrazac Bond Loan Application od vašeg mjesnog ureda Area Housing Office (pogledajte pod Human Services u brzoglasnom imeniku A–K White Pages).

Ako se iselite iz stana/kuće i prenesete svoj ugovor na ime druge osobe, trebat ćete ispuniti obrazac Transfer of Bond (možete ga dobiti kod vašeg prodavača nekretnina, Udruge stanara ili u uredu Consumer Affairs Victoria).

IZVJEŠTAJI O STANJU STANA/KUĆE (CONDITION REPORTS)

Prije nego što se uselite u stan/kuću, vaš stanodavac ili prodavač nekretnina pregledat će stan/kuću. Oni će ispuniti izvještaj Condition Report, koji opisuje u kakvom se stanju nalaze prostorije i dat će vam dvije kopije njihovog ispunjenog izvještaja.

Važno je da u izvještaju napravite bilješke ako se ne slažete s bilo kojom procjenom prostorija u njihovom izvještaju. Bilo koja razbijena ili prljava stvar treba biti zabilježena, jer nakon što se iselite iz stana/kuće, vi možete biti okrivljeni za takvo stanje. Kad ispuniti i potpišete izvještaj, vratite jednu kopiju vašem stanodavcu ili prodavaču nekretnina, a drugu kopiju zadržite za sebe.

DRUGI DOKUMENTI I INFORMACIJE

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina trebaju vam kazati kako ih kontaktirati u slučaju hitnih popravaka. Oni vam također trebaju dati knjižicu Statement of Rights and Duties, u kojoj su iznesena prava i odgovornosti stanodavca i stanara.

KOMUNALIJE

Prije nego što se uselite, trebat ćete uključiti struju, plin, vodu i brzoglas na svoje ime, jer u suprotnom slučaju mogu vam naplatiti korištenje tih usluga od prijašnjeg stanara. Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu vam dati podatke o vašim mjesnim komunalnim službama.

Vi snosite troškove za ponovno priključivanje struje i brzoglasa.

DOK STE U STANU/KUĆI

Popravci

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina moraju osigurati da je stan/kuća čista i prazna prije nego se uselite. Oni također trebaju održavati vaš stan/kuću u dobrom stanju za vrijeme dok tamo stanujete.

Hitni popravci

Odmah kontaktirajte vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina ako nešto treba hitno popraviti. Slijedeći kvarovi se smatraju hitnim –

- napukla cijev za vodu
- začepljeni ili razbijeni zahodi
- veliko propuštanje kiše kroz krov
- propuštanje plina
- opasni električni kvarovi
- poplava
- ozbiljna šteta uzrokovana olujom ili požarom
- kvarovi na spravama za grijanje vode, dovod vode, kuhanje, grijanje prostorija ili pranje rublja
- kvarovi sa opskrbom plina, struje ili vode
- kvarovi na spravama za opskrbu vodom koje je omogućio vaš stanodavac, a zbog čega će veća količina vode biti upropaštena
- kvarovi ili šteta zbog kojih stan/kuća nije sigurna za stanovanje
- ozbiljni kvarovi na dizalu ili stubištu

Ako se vaš stanodavac ili prodavač nekretnina ne mogu kontaktirati, ili ako oni odbiju izvršiti hitan popravak, onda vi možete –

- sami popraviti kvar do iznosa od \$1000 i zatražiti da vam se potrošeni novac vrati (čuvajte potvrde), ili
- zatražiti od tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal da naredi vašem stanodavcu ili prodavaču nekretnina popraviti kvar.

Popravci koji nisu hitni

Ako problem nije hitan, postoje tri stvari koje trebate učiniti.

1. Pošaljite svom stanodavcu ili prodavaču nekretnina ispunjen obrazac Notice to Landlord (ovo je obrazac koji je na raspolaganju u Udrugi stanara ili uredu Consumer Affairs Victoria). Ova obavijest daje im 14 dana da poprave kvar.
2. Ako kvar nije popravljen u roku od 14 dana, napišite pismo uredu Consumer Affairs Victoria i zatražite od njih da istraže stvar. Pošaljite vaš zahtjev na adresu –

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne
Vic 3001

3. Inspektor ureda Consumer Affairs Victoria pregledat će vaš stan/kuću i napraviti izvještaj o problemu. Oni će vam poslati kopiju svog izvještaja. Ako se izvještaj slaže da su popravci potrebni, zatražite od tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal da naredi vašem stanodavcu ili prodavaču nekretnina popraviti kvar.

PRISTOJBE ZA KOMUNALNE USLUGE

Vi morate plaćati za struju, plin i vodu, ako vaš stan/kuća ima posebne aparate za mjerenje. Vaš stanodavac mora plaćati za ove usluge, ako stan/kuća nemaju posebne aparate za mjerenje. Kompanije koja dostavljaju struju, plin ili vodu mogu vas informirati ima li vaš stan/kuća posebne aparate za mjerenje.

Stanari su skoro uvijek odgovorni za plaćanje brzoizvedljivih usluga.

SLOBODA PRIVATNOG ŽIVOTA

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu doći u vaš stan/kuću samo zbog određenih razloga, npr. da se naprave potrebni popravci. Oni vas o tome moraju pismeno obavijestiti i navesti razlog zašto žele doći.

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina moraju dobiti vaš pristanak da uđu u stan/kuću, ili vas pismeno obavijestiti 24 sata unaprijed o njihovoj namjeri da uđu u vaš stan/kuću. Ako je obavijest poslana poštom, oni moraju uzeti u obzir da će proći dva dana dok dobijete to pismo. Oni mogu doći samo između 8 sati ujutro i 6 sati poslije podne, ali ne za vrijeme državnih blagdana.

Vi možete zatražiti od tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal da se ograniči njihov pristup stanu/kući, ako oni dolaze često, ili ako vas uznemiravaju.

ZAOSTALE STANARINE

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu započeti postupak deložacije ako ste u zaostatku 14 ili više dana s plaćanjem stanarine. Oni vas ne mogu nasilno izbaciti bez naredbe tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal. Čak i tada, samo policija vas može izbaciti iz stana/kuće.

POVIŠICA STANARINE

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina moraju vas pismeno obavijestiti 60 dana prije nego što vam povise stanarinu.

Ako mislite da je povišica nepravdna, pismeno se obratite na ured Consumer Affairs Victoria. Vi morate pisati uredu Consumer Affairs Victoria u roku od 30 dana nakon primitka obavijesti o povišici stanarine.

Inspektor ureda Consumer Affairs Victoria pregledat će vaš stan/kuću i napisati izvještaj o povišici. Oni će vam poslati kopiju svog izvještaja.

Ako se izvještaj slaže da povišica nije pravedna, zatražite od tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal da donese odredbu po kojoj se odbacuje planirana povišica stanarine.

Plaćajte povišicu stanarine dok tribunal ne donese odluku, jer ćete u suprotnom slučaju biti u zaostatku s plaćanjem stanarine.

ISELJENJE IZ STANA/KUĆE

Obavijest za iseljenje (Notice to Vacate)

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu vam uručiti obavijest Notice to Vacate, ako žele da se iselite. Vremenski rok za iseljenje u obavijesti ovisit će o njihovim razlozima kada oni žele da se iselite. Ako se vi ne želite iseliti, ili ako vam treba više vremena, obratite se Udruzi stanara kad primite obavijest Notice to Vacate. Zapamtite, oni vas ne mogu izbaciti iz kuće bez odredbe tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal.

Obavijest o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate)

Ako se želite iseliti, vi morate dati svom stanodavcu ili prodavaču nekretnina pismenu obavijest o vašoj namjeri da se iselite. Vremenski rok za iseljenje u vašoj obavijesti ovisit će o vašim okolnostima.

U većini slučajeva vi morate dati otkaz 28 dana unaprijed ako imate periodičan ugovor, ili ako se želite iseliti zadnjeg dana ugovora na određeni vremenski rok. Ako imate periodični ugovor, a želite se iseliti ranije, zatražite savjet od Udruge stanara.

Ako se želite iseliti prije kraja ugovora na određeni vremenski rok, vrijeme iseljenja u vašoj obavijesti ovisit će o vašim okolnostima. U većini slučajeva, ako se iselite prije isteka vašeg ugovora na određeni vremenski rok, vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu od vas tražiti da platite troškove oglašavanja, troškove ponovnog iznajmljivanja stana/kuće, kao i stanarinu dok se ne nađu novi stanari. Za savjet obratite se Udruzi stanara.

Vraćanje jamčevine i preporuke

Kad se iselite vaš stanodavac ili prodavač nekretnina pregledat će vaš stan/kuću. Oni mogu zahtjevati naknadu od vaše jamčevine, ako misle da ste napravili štetu u stanu/kući, da stan/kuću niste ostavili u čistom stanju, ili ako još dugujete za stanarinu.

Ako se slažete s njihovim zahtjevom, oni će vam uručiti obrazac Bond Claim. Ako ste zadovoljni s pojedinostima na obrascu, potpišite ga i vratite ga svom stanodavcu ili prodavaču nekretnina. Ne potpisujte obrazac ako se ne slažete s onim što vaš stanodavac ili prodavač nekretnina traže od vas.

Ako ste potpisali obrazac, vaš stanodavac ili prodavač nekretnina poslat će taj obrazac ustanovi Residential Tenancies Bond Authority. Ova ustanova će vama i vašem stanodavcu isplatiti novčane iznose koji su navedeni na obrascu.

Ako se ne slažete s njihovim zahtjevom, oni se moraju obratiti tribunalu Victorian Civil and Administrative Tribunal da zadrže dio ili čitav iznos vaše jamčevine. Na tribunalu ćete imati priliku osporiti zahtjev vašeg stanodavca.

Bilo bi poželjno zatražiti preporuku od vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina kad se iselite iz stana/kuće. Zamolite ih da u preporuci navedu da ste stanarinu plaćali redovito i da ste održavali stan/kuću u čistom i dobrom stanju.

ODŠTETA

Vi možete zatražiti odštetu od vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina ako ste pretrpjeli gubitak zbog njihovog propusta u ispunjavanju svojih zakonskih odgovornosti. Na primjer, možete zatražiti odštetu ako je vaš namještaj oštetila kiša, kao izravan rezultat njihovog propusta da poprave rupu na krovu.

Zahtjev za odštetu može se napraviti prije useljenja, za vrijeme stanovanja, ili poslije iseljenja.

Da biste napravili zahtjev za odštetu, vi morate poslati obavijest Breach of Duty Notice svom stanodavcu ili prodavaču nekretnina (koju možete dobiti kod Udruge stanara ili u uredu Consumer Affairs Victoria). Ova obavijest opisuje pojedinosti vašeg zahtjeva za odštetu i vašeg gubitka. Ako vam oni ne plate odštetu u roku od 14 dana, vi možete zatražiti od tribunala Victorian Civil and Administrative Tribunal da donese odredbu o isplati odštete.

Vaš stanodavac ili prodavač nekretnina mogu također zatražiti odštetu zbog vašeg propusta u ispunjavanju vaših zakonskih odgovornosti. Na primjer, vi ste se iselili iz stana/kuće, a dugujete stanarinu. Oni moraju slijediti isti postupak.

Tribunal ne može saslušati zahtjeve za odštetu zbog pretrpljene boli ili patnje, fizičke povrijede ili smrti, a ne može saslušati ni zahtjeve za novčane iznose koji su veći od \$ 10.000, osim u posebnim slučajevima.

Kontaktirajte Udrugu stanara ako želite priložiti zahtjev za odštetu, ili ako ste primili obavijest Breach of Duty Notice of vašeg stanodavca ili prodavača nekretnina.

VICTORIAN CIVIL AND ADMINISTRATIVE TRIBUNAL

Tribunal Victorian Civil and Administrative Tribunal rješava sporove između stanodavaca i stanara. Pristojba za molbu tribunalu iznosi \$30. Ako imate niska primanja, tribunal vas može osloboditi plaćanja ove pristojbe.

Adresa tribunala je –

55 King Street

Melbourne

Brzglas 9628 9800, besplatan poziv 1800 133 055, faksimil 9628 9822

Ako podnesete zahtjev tribunalu, onda morate poslati kopiju zahtjeva i svom stanodavcu u roku od sedam dana. Tribunal će vas obavijestiti o vremenu i datumu saslušanja vašeg slučaja. Ako je vaš problem hitan, o tome obavijestite tribunal kad podnesete zahtjev.

Ako trebate tumača, obavijestite tribunal o tome prije ročišta. Ova usluga je besplatna.

Udruga stanara može vam pomoći s pripremanjem za sudsku raspravu. U posebnim slučajevima mi vas možemo zastupati na sudskoj raspravi. Ova usluga je besplatna.

ŽALBE PROTIV STANODAVACA I PRODAVAČA NEKRETNINA

Vi se možete žaliti uredu Consumer Affairs Victoria ako su vaš stanodavac ili prodavač nekretnina postupili protuzakonito ili neprofesionalno. Ako ured Consumer Affairs Victoria pronađe da su vaš stanodavac ili prodavač nekretnina postupili protuzakonito, onda se protiv njih može povesti sudski postupak.