

Која врста смештаја је најбоља за мене?

Врста смештаја која ће вам највише одговарати зависи од више фактора, а већина се тиче практичних ствари (као што је цена). Међутим, пре него што потпишете било какав документ, вреди одвојити мало времена да проверите правни статус сваке врсте смештаја, јер то може да вам помогне да донесете коначну одлуку.

практична и лична разматрања

Најбоља опција ће увелико зависити о расположивости пожељне врсте смештаја и ваших практичних потреба. На пример, можда желите смештај са храном и другим услугама који је близу универзитета, у ком случају ваше опције су смештај у студентском дому, студентском hostelу или пансиону. Међутим, ако студирате у крају где су ове могућности ограничене, можда би требало да размислите о изнајмљивању собе или о заједничком смештају.

Уобичајена практична разматрања укључују:

- > доступност јавном превозу
- > цену (нпр. кауцију, станарину и друге услуге које се плаћају)
- > флексибилност и гаранцију закупа
- > независност и приватност
- > да ли је стан намештен (нпр. да ли има кревет, сто и ормар)
- > могућност снабдевања храном и другим услугама (нпр. кувани оброци, прање веша)
- > удаљеност од универзитета
- > удаљеност од продавница и других служби (нпр. лекара)
- > погодности за студирање
- > приступ телефону и интернету
- > постојање рекреативних и/или спортских објеката

правна разматрања

Ваша законска права и одговорности варирају зависно од тога да ли станујете у пансиону, студентском дому, изнајмљеној соби или у кући/стану који изнајмљујете заједно са другим особама или засебно. Чак иако су можда ваше могућности смештаја ограничене због смањене понуде или практичних потреба, било би добро да знате правни статус сваке врсте смештаја пре него што потпишете уговор о закупу или извршите било какво плаћање.

заштита у оквиру Закона о стамбеним односима

Закон о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997) штити права власника кућа/стана и станара у Викторији. RTA се бави питањима закупа као што су:

- > поправке
- > повећање станарине
- > избацивање станара из куће/стана
- > одштета

Али нажалост, RTA не обухвата сваку врсту смештаја. Ако смештај у коме боравите није обухваћен овим законом, имаћете врло малу правну заштиту као станар.

ко није обухваћен законом?

Особе које бораве у домовима који су у власништву универзитета нису обухваћене законом RTA и у већини случајева нису ни особе које станују у пансионима. Међутим, ако власник пансиона (или 'домаћин') изнајмљује једну или више соба за четири или више станара објект би могао, у складу са RTA, да се класификује као 'кућа у којој се издају собе', што значи да ћете имати правну заштиту.

ко је обухваћен законом?

Правна заштита зависи од околности. Углавном, ако имате 'изричито право располагања' кућом/станом и плаћате станарину власнику или агенту за некретнине, вероватно ћете бити обухваћени законом RTA.

Такође, ако имате 'изричито право располагања' собе у кући са још 3 или више станара, вероватно ћете бити обухваћени одредбама RTA које се односе на куће у којима се издају собе.

Будите опрезни, јер неки власници студентских хостела нетачно тврде да послују као издавачи 'студентског смештаја' и да су припојени образовној установи. Према томе, они тврде да смештај није обухваћен законом RTA. Међутим, у складу са RTA, они морају да предоче писмени уговор којим ће доказати да су припојени образовној установи, ако се то од њих тражи.

наставља се на другој страни...

шта је са сустанарима?

RTA дефинише правни однос између власника куће/стана и станара, али не обухвата однос између сустанара. То значи да се спорови између станара не могу решити на исти начин као и спорови између власника и станара.

Нажалост, Синдикат станара (Tenants Union) не може да помогне када се ради о спору између сустанара јер не можемо да се определимо за једног станара против другог. Ако имате спор са неким од сустанара можете да контактирате Друштвени правни центар (Community Legal Centre) за савет или да организујете посредовање (медијацију) преко Центра за решавање спорова Викторије (Dispute Settlement Centre of Victoria) (под условом да све стране у спору пристану на то).

➔ За више информација о заједничком смештају, погледајте наше информативне листове **Shared households** (Заједнички смештај) и **Keeping the 'mates' in housemates** (Како очувати пријатељство са сустанарима).

шта ако нисам сигуран/на да сам обухваћен/а законом?

Ако нисте сигурни да ли је ваша врста смештаја обухваћена законом RTA, контактирајте Tenants Union или ваш студентски сервис за смештај за савет.

➔ За више информација о томе како да изаберете смештај, погледајте наше информативне листове за студенте **What are my housing options?** (Које су моје опције за смештај?).

За више информација назовите Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.