

Шта треба да знам пре него што се уселим? (собе за изнајмљивање)

уговор о закупу (lease)

За изнајмљивање собе у неким кућама не морате да потписујете уговор о закупу. Али, ако потпишете уговор о закупу, бићете обухваћени одредбама о 'стамбеним односима' у оквиру Закона о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*), што значи да ће права и одговорности која важе за станаре у приватном смештају такође важити и за вас док изнајмљујете собу.

Власник куће у којој се издају собе то можда неће сматрати 'уговором о закупу'. Међутим, ако то има обележје уговора о закупу, можда ћете ипак бити обухваћени одредбама о 'стамбеним односима' у оквиру RTA. Иначе, бићете заштићени одредбама које се тичу 'собе за изнајмљивање' у оквиру RTA (осим ако кућа у којој се издају собе није службено припојена образовној установи).

Неки студентски хостели такође могу да се дефинишу као зграде у којима се издају собе. Правна заштита је сложено питање, тако да ако нисте сигурни како се то односи на вас, контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

➔ Не заборавите да је уговор о закупу правоснажан уговор—никада не потписујете и не пристајте на било шта ако нисте сигурни или не разумете о чему се ради.

кауција, плаћање станарине унапред и други трошкови

Власници кућа у којима се издају собе могу да вам траже кауцију, али износ кауције не може да буде већи од 14-дневног износа станарине. Кауцију користи власник као јемство за случај евентуалног губитка или штете коју нанесе станар.

Власник такође може од вас да тражи да платите станарину 14 дана унапред (осим у случају потписивања уговора о закупу, када кауција и станарина која мора да се плати унапред могу да буду једнаки износу једномесечне станарине).

➔ Ако платите кауцију, власник мора да је депонује заједно са обрасцем за депоновање кауције (Bond Lodgement form) код Управе за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) и да вам да попуњени извештај о стању (Condition Report).

извештаји о стању

Пре него што почне закуп, власник/управник куће/стана ће извршити инспекцију собе и попуњити Condition Report да би се документовало стање у којој се налази соба пре него што се уселите. Он мора да вам да две копије попуњеног извештаја.

Врло је важно да и ви попуњите Condition Report и да запишете све тачке неслагања са проценом стања собе коју је направио власник/управник. Наведите све што је поломљено или прљаво или због чега могу кривицу да пребаце на вас по истеку закупа.

➔ Било би добро да фотографисете све што је у лошем стању, као на пример, стари или уфлекани тепих, мрље по зидовима или оштећене завесе и ролетне.

Када попуњите, потпишете и датирате извештај, дајте једну копију власнику/управнику у року од 3 радна дана, а једну копију задржите за себе и чувајте је на сигурном месту. То је ваш доказ о стању у којем се налазила кућа/стан када сте се уселили, и то ће вам бити потребно ако власник или агент за некретнине покуша неоправдано да потражује вашу кауцију за причињену штету или трошкове чишћење када се иселите.

други документи и информације

Власник куће/стана или управник мора да вам да своје контакт детаље у случају да су потребне хитне поправке. Такође вам морају дати књижицу под називом *Изјава о правима и обавезама (Statement of Rights and Duties)*, (такође познату као 'Црвена књижица' ('Red Book')), у којој се описују права и обавезе власника кућа/станова у којима се издају собе и станара у Викторији.

наставља се на другој страни...

кућна правила

Власници/ управници кућа у којима се издају собе могу да одреде кућна правила која се тичу коришћења собе и других просторија и опреме. Они морају да вам дају копију кућних правила пре него што се уселите и морају праведно да примењују правила према свим станарима. Они могу да промене правила, али морају о томе да вас писмено обавесте 7 дана пре ступања на снагу нових правила. Правила можете да оспорите ако сматрате да нису праведна.

студија случаја: Раџив се уселио у кућу у којој је изнајмио собу и био је задовољан са кућним правилима, осим правила бр. 11 – које каже да станари морају да спремају и чисте заједничке просторије и штета која се не поправи или наред који се не отклони наплатиће се свим станарима у кући. Раџив је рекао власнику да сматра да ово правило није праведно али је власник одбио да га промени.

Раџив је затим одлучио да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) да донесе одлуку о томе да ли је правило оправдано. На расправи, трибунал је одлучио да правило бр. 11 није оправдано јер се по њему кажњавају сви станари без обзира на то ко је крив. На основу тога, ово правило је проглашено неважећим.

приватност и улазак у вашу собу

Ако изнајмљујете собу, власник/управник куће/ стана може да уђе у њу само у одређеним околностима. За више информација погледајте наш **Rooming House Resident's Handbook** (Приручник за станаре у изнајмљеним собама).

Ако сте се договорили да неко други може редовно да улази у вашу собу да обави одређене услуге (као што је доношење чистог веша) у унапред договорено време, та услуга треба да се назначи у распоред услуга, који треба да вам се да пре него што се уселите. Ако мислите да власник/управник куће нелегално улази у вашу собу, контактирајте студентски сервис за смештај или Tenants Union за савет.

За више информација погледајте информативни лист **Privacy** (Приватност).

➔ За више информација о кућама у којима се издају собе погледајте наш **Rooming House Resident's Handbook** (Приручник за станаре у изнајмљеним собама).

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