

Подношење молбе за изнајмљивање приватне куће/стана

Када тражите кућу или стан за изнајмљивање, постоји низ ствари које би требало да узмете у обзир пре него што почнете да тражите и приликом тражења куће или стана.

Цена закупа

Пре него што почнете да тражите кућу или стан за изнајмљивање одредите износ који можете да платите за закуп. У то урачунајте и трошкове усељења, укључујући:

- > кауцију
- > износ станарине која треба да се плати унапред
- > трошкове прикључивања гаса, струје и телефона
- > трошкове пресељења
- > намештај и покућство

Проверите да ли имате право на финансијску помоћ као што је:

- > помоћ за плаћање станарине (Rent Assistance) (за више информација контактирајте Centrelink)
- > плаћање станарине унапред (контактирајте локалну службу за стамбена питања и распитајте се о Фонду за оснивање домаћинства (Housing Establishment Fund или HEF)
- > зајам за плаћање кауције (информације о Програму зајмова за плаћање кауције - Bond Loan Scheme - можете да добијете од ваше локалне Канцеларије за стамбена питања - Housing Office)

Текући трошкови укључују станарину, рачуне и, по могућности, осигурање покућства. Можда ћете такође морати да узмете у обзир и трошкове редовног превоза. Ако не можете да нађете кућу или стан близу вашег радног места, школе или факултета или да платите станарину која се тражи на том подручју, можда ћете морати да урачунате и трошкове превоза.

➔ Ако је могуће, станарина не би требало да износи више од 25% вашег укупног прихода.

Где да погледате

Постоји број места где можете да погледате списак некретнина које се издају. За почетак, добро би било да погледате:

- > списак некретнина за издавање који могу да вам дају агенције за некретнине
- > преко Интернета (сајтови агенција за некретнине и сајтови преко којих се оглашавају куће и станови за издавање и продају, као што су domain.com.au и realestate.com.au)

Приватне куће и станови за издавање или дељење са другим особама обично се оглашавају у:

> новинама: *The Age* (суботом), *Herald Sun* (суботом), локалним новинама

> огласним таблама у локалним кафеима, књижарама, на универзитетима или колеџима за техничко и даље образовање (TAFEs)

Заказивање инспекције

Да бисте могли да извршите инспекцију куће/стана преко агенције за некретнине мораћете да платите капару за кључ. Капара обично износи \$50, али понекад може да буде и \$100 (обавезно тражите признаницу). Новац ће вам се вратити када вратите кључ.

Такође би било добро да са собом понесете неки документ за идентификацију са фотографијом, јер ће вам то можда тражити пре него што вам дају кључ. Агента за некретнине може да фотокопира тај документ и да задржи копију док не обавите инспекцију некретнине. Ако фотокопирају документ, можете их замолити да вам дају фотокопију када вратите кључеве.

Агент за некретнине или власник понекад одлучи да кућу/стан 'отвори за инспекцију', што значи да ћете можда вршити инспекцију истовремено када и друге особе. Инспекције некретнина које су отворене обично трају само 30 минута, тако да је врло важно да дођете у одређено време. Не морате да плаћате или да положете капару да бисте извршили инспекцију некретнине.

Не заборавите да ће агент или власник посматрати особе које дођу да виде кућу/стан, тако да би требало да оставите добар утисак у случају да одлучите да предате молбу за изнајмљивање куће/стана.

Инспекција некретнине за издавање

Кућу или стан прегледајте детаљно, и изнутра и споља. Упитајте се да ли сте задовољни са кућом/станом пре него што потпишете уговор о закупу (lease) или уплатите било који износ новца. Не заборавите, када потпишете уговор о закупу, ви сте прихватили некретнину каква јесте. На пример, ако нема грејалице у кући/стану када потпишете уговор о закупу, власник није обавезан да вам је набави. (Међутим, власник мора да поправи све што се већ налази у кући или стану и што је оштећено или неисправно.)

наставља се на другој страни...

За више информација погледајте **Property Inspection Checklist (Контролна листа за инспекцију некретнине)**.

➔ Већина осигуравајућих друштава не осигурава покућство ако прозори на кући немају браве и ако врата немају браву са резом (deadlock).

Подношење молбе за изнајмљивање куће/стана

Пошто обавите инспекцију куће/стана, и ако вам се свиђа, мораћете да попуните молбу.

Могу да вас питају о:

- > вашем приходу
- > детаљима вашег рачуна у банци
- > местима где сте раније становали
- > послу и радној историји
- > вашим препорукама (могу да вам траже најмање две)

➔ Ако сте се недавно доселили у Аустралију можда нећете имати све документе које ће се од вас тражити. За више информација погледајте брошуру **Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Изнајмљивање куће/стана у Викторији: Водич за нове досељенике и избеглице)** која се може добити на 14 језика од Синдиката станара Викторије (Tenants Union of Victoria) или Канцеларије за заштиту потрошача (Consumer Affairs Victoria).

Незаконито је да вас власник или агент за некретнине пита о:

- > вашој раси
- > вашем брачном стању
- > вашем инвалидитету или здравственом оштећењу
- > вашој сексуалној оријентацији или родном идентитету
- > вашим верским или политичким уверењима

Незаконито је да власник или агент за некретнине врши дискриминацију станара која имају децу. Међутим по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* власник или агент има право да не издаје некретнину у којој ће становати деца ако:

- > власник живи у истој згради
- > некретнина није подобна за децу
- > је држава обезбедила некретнину искључиво за смештај самаца или парова без деце

Ако сматрате да сте повређени дискриминаторским поступањем, можете да се жалите Комисији за једнаке могућности (Equal Opportunity Commission) ☎ 9281 7100 или ☎ 1800 134 142 (бесплатан позив).

Провера кредитне историје

Агенти за некретнине ће можда хтети да провере вашу кредитну историју. То им по закону није дозвољено. Контактирајте Tenants Union за савет ако агент за некретнине буде инсистирао на провери кредитне историје.

База података станара

Агенти за некретнине понекад користе базу података станара да провере да ли се водите као станар са лошом историјом када се ради о закупу. Можете да проверите да ли се налазите на некој од ових база података ако назовете претходног агента за некретнине или ако се распитате код компанија које управљају овим базама података. За више информација погледајте информативни лист **Tenant databases (База података станара)**.

Ако ваша молба буде успешна

Ако власник пристане да вам изда кућу или стан, биће вам понуђено да потпишете Уговор о закупу куће или стана (Residential Tenancy Agreement) (lease). То је правни уговор и стога би требало да га пажљиво прочитате и да сте задовољни са садржајем пре него што га потпишете.

Комуналне услуге и прикључци

Неки агенти за некретнине нуде да у ваше име прикључе гас, струју, воду, телефон, итд. Будите опрезни ако потписујете уговор о комуналним услугама и прикључцима. Проверите услове и све додатне накнаде које би могле да се наплате. Нисте обавезни да користите ову услугу, а можда ћете моћи да нађете и повољније цене ако се сами распитате и договорите о комуналним услугама и увођењу прикључака. За више информација погледајте информативни лист **Utilities (Комуналне услуге)**.

За додатне информације о уговорима о закупу, станарини, кауцији и другим стварима приликом изнајмљивања куће или стана, погледајте информативни лист **Starting a tenancy (Почетак закупа)** или контактирајте Tenants Union за савет.

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