

Što trebam znati prije no što se uselim?

(objekti sa zajedničkim sobama)

Stanarski ugovor (najam)

Uprava nekih objekata sa zajedničkim sobama od vas neće tražiti da potpišete stanarski ugovor (ili najam). Međutim, ako ga potpišete, biti ćete zaštićeni klauzulama o 'privatnom stanarstvu' iz *Zakona o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)*, što znači da se sva prava i obveze stanara u privatnom smještaju odnose i na vas, kao stanara u zajedničkoj sobi.

Pružatelj vašeg smještaja ne mora zvati ugovor 'stanarskim ugovorom' ili 'najmom'. Međutim, ukoliko isti ima suštinu stanarskog ugovora, možda ćete biti zaštićeni klauzulama o 'privatnom stanarstvu' iz *Zakona o stanarskom pravu iz 1997. - RTA*. U suprotnom, bit ćete zaštićeni klauzulama o 'objektima sa zajedničkim sobama' iz RTA (osim ukoliko objekt sa zajedničkim sobama nije u formalnoj afilijaciji sa obrazovnom ustanovom).

Neki studentski hosteli također spadaju u kategoriju objekata sa zajedničkim sobama. Zakonska zaštita je kompleksno pitanje, te ukoliko niste sigurni u kojoj ste situaciji, za savjet kontaktirajte Stanarsku udrugu (Tenants Union).

➔ Ne zaboravite da je ugovor o najmu pravno obvezujući dokument—nikada ne potpisujte niti pristanite na nešto u što u potpunosti niste sigurni ili ne razumijete.

Polog, plaćanje stanarine unaprijed i ostali troškovi

Uprava smještaja u objektu sa zajedničkim sobama može od vas tražiti plaćanje pologa, ali on ne smije iznositi više od 14-dnevne stanarine. Polog je zaštita stanodavcu od štete ili potencijalnog gubitka koji je uzrokovao stanar.

Također, može se od vas tražiti da platite stanarinu 14 dana unaprijed (osim ako niste potpisali stambeni ugovor, u kom slučaju iznos pologa i stanarine koju morate platiti unaprijed može biti ekvivalent jednomjesečnoj stanarini).

➔ Ako platite polog, vlasnik ga mora poslati zajedno sa obrascem za predaju pologa, Organizaciji za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA) i dati vam ispunjeno izvješće o stanju stambenog prostora (Condition Report).

Izvješća o stanju stambenog prostora

Prije početka stambenog najma, vaš stanodavac ili agent će pregledati stambeni prostor koji unajmljujete i ispuniti izvješće o stanju stambenog prostora (Condition Report), kako bi dokumentirao u kakvom se stanju prostor nalazio prije vašeg useljenja. On vam mora dati dvije kopije ispunjenog obrasca.

Vrlo je važno da i vi ispunite izvješće o stanju stambenog prostora i upišete bilo kakva neslaganja sa agentovom procjenom stambenog prostora. Upišite ako je nešto pokvareno ili prljavo, ili ćete na kraju možda vi biti okrivljeni za štetu.

➔ Dobro bi bilo da fotografirate sve što je u lošem stanju, npr. stare i prljave tepihe, fleke na zidovima ili oštećene zavjese.

Kada ispunite, potpišete i stavite datum na izvješće o stanju stambenog prostora, pošaljite jednu kopiju vašem stanodavcu ili agentu unutar 3 radna dana i zadržite drugu kopiju na sigurnom mjestu. Ona je vaš dokaz o stanju stambenog prostora prije vašeg useljenja i trebat ćete je ako vas stanodavac ili agent nepravedno optuži za štetu i potražuje vaš deposit za nadoknadu ili čišćenje nakon vašeg iseljenja.

Ostali dokumenti i informacije

Vaš stanodavac ili agent vam mora dati svoje kontakt-pojedinosti u slučaju da su vam potrebni hitni popravci. Također, on vam mora dati i knjižicu pod nazivom *Službena izjava o pravima i dužnostima (Statement of Rights and Duties)*, koja se također naziva i *Crvena knjižica* ('Red Book'), koja navodi prava i obveze stanodavaca i stanara u Viktoriji.

Kućna pravila

Uprava objekata sa zajedničkim sobama sastavlja kućna pravila u svezi košrištenja soba i zajedničkih sadržaja. Morate dobiti primjerak kućnih pravila prije no što se uselite i sva se pravila moraju odnositi jednako na sve stanare. Uprava može promijeniti pravila, ali vam treba dati pismenu obavijest o tome 7 dana unaprijed. Ako mislite da su pravila nepravedna, možete se žaliti.

Nastavak na idućoj strani...

Primjer: Rajiv se uselio u objekt sa zajedničkim sobama i sva su mu kućna pravila odgovarala, osim pravila br. 11 – po kojemu stanari moraju čistiti zajedničke prostore i svu štetu ili oštećenja koja se ne poprave moraju platiti stanari objekta. Rajiv je rekao vlasniku da misli da je to pravilo nepravedno, ali ga je ovaj odbio promijeniti.

Rajiv se tada odlučio obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) da procijeni da li je pravilo razumno ili ne. Na saslušanju, tribunal je odlučio da kućno pravilo br. 11 nije razumno, budući da su prema njemu nepravedno kažnjeni svi stanari, čak i onda kada nisu krivi. Na toj osnovi, pravilo je proglašeno nevažećim.

Privatnost i ulazak u vašu sobu

Ako živite u objektu sa zajedničkim sobama, vaš stanodavac može ući u vašu sobu jedino pod određenim uvjetima. Za dodatne informacije pogledajte brošuru **Priručnik stanara u objektu sa zajedničkom sobama (Rooming House Resident's Handbook)**.

Ako ste pristali na redovan ulazak u vašu sobu zbog dostave (npr. čistog rublja) u unaprijed dogovoreno vrijeme koje je naznačeno u planu usluga, ono vam treba biti dano prije no što se uselite. Ako vjerujete da stanodavac ulazi u vašu sobu protuzakonito, kontaktirajte za savjet vašu studentsku stambenu službu ili Stanarsku udruhu.

Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Privatnost (Privacy)**.

➔ Za dodatne informacije, pogledajte našu brošuru **Priručnik stanara u objektu sa zajedničkom sobama (Rooming House Resident's Handbook)**.

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