

# Predavanje molbe za privatni smještaj

Kada želite unajmiti stambeni prostor, trebati ćete obratiti pažnju na nekoliko stvari prije i tijekom potrage za vašom novom kućom.

## Cijena stanarine

Prije no što počnete tražiti stambeni prostor, odredite koliki vam je budžet. U njega uključite i troškove koje ćete morati pokriti prije useljenja, kao što su:

- > polog
- > stanarina koju morate platiti unaprijed
- > plin, električna energija i priključak za telefon
- > troškovi preseljenja
- > namještaj i kućanski aparati

Provjerite imate li pravo na novčanu pomoć poput:

- > Pomoći kod plaćanja stanarine (Rent Assistance)- za dodatne informacije kontaktirajte Centrelink
- > stanarinu koju morate platiti unaprijed (kontaktirajte svoj mjesni stambeni ured i raspitajte se o novčanoj pomoći za osnivanje novog kućanstva (Housing Establishment Fund, HEF)
- > posudbe pologa (informacije o shemi posudbe novčanog pologa tj. Bond Loan Scheme možete dobiti u svom mjesnom stambenom uredu (Housing Office)

U trajne troškove ulaziti će i troškovi stanarine, računi i po mogućnosti osiguranje osobne imovine. Morati ćete također uzeti u obzir i redovite troškove prijevoza. Ako u blizini posla, škole ili sveučilišta ne možete pronaći prikladan stambeni prostor koji možete unajmiti ili ga zbog cijene ne možete priuštiti, morati ćete u obzir uzeti i troškove prijevoza.

➔ Ukoliko je to moguće, stanarina ne bi trebala iznositi više od 25% vašeg ukupnog prihoda.

## Gdje tražiti

Postoji više mjesta na kojima možete naći oglase koji dolaze od agencija za promet nekretninama. Možete početi sa:

- > oglasima u agencijama za promet nekretninama
- > internetom (npr. na internet-stranicama na kojima se oglašavaju nekretnine različitih agencija poput domain.com.au i realestate.com.au)

Privatno se najam stambenih prostora ili zajednička domaćinstva oglašavaju u:

- > novinama: *The Age* (subotom), *Herald Sun* (subotom), mjesnim novinama
- > društvenim oglasnim pločama u mjesnim kafićima, knjižarama, sveučilištima ili TAFE ustanovama

## Organiziranje inspekcije

Da biste pregledali stambeni prostor čije se iznajmljivanje oglašava preko agencije za promet nekretninama, morat ćete platiti polog za posudbu ključa. On obično iznosi 50\$, ali ponekad može iznositi i do 100\$ (ne zaboravite tražiti račun). Novac će vam biti vraćen kada vratite ključ.

Također, bilo bi dobro da ponesete i neki oblik identifikacije sa fotografijom, budući da ćete možda morati pokazati osobni dok prije no budete mogli podići ključ. Agent će možda htjeti preslikati vaš osobni dokument i zadržati kopiju dok budete razgledavali stambeni prostor. Ukoliko to bude slučaj, možete ga zamoliti da vam vrati presliku dokumenta kada vratite ključ.

Agenti ili stanodavci ponekad organiziraju otvorenu inspekciju, što znači da ćete možda razgledavati stambeni prostor u isto vrijeme kada i druge osobe. Otvorene inspekcije obično traju 30 minuta, pa je stoga bitno da dođete u predviđeno vrijeme. Ne morate platiti za razgledanje stambenog prostora niti dati polog.

Ne zaboravite da će agent ili stanodavac vidjeti osobe koje budu došle na inspekciju, pa se stoga potrudite ostaviti dobar dojam, jer ćete možda poželjeti uložiti molbu za najam tog stambenog prostora.

## Razgledanje stambenog prostora

Stambeni prostor trebate dobro provjeriti, iznutra i izvana. Morate biti zadovoljni sa stambenim prostorom prije nego što potpišete ugovor o najmu i platite bilo kakav polog. Ne zaboravite da potpisivanje stambenog ugovora znači da prihvaćate stambeni prostor onakav kakav jeste. Na primjer, ukoliko u stanu nema grijanja, nakon što potpišete stambeni ugovor, stanodavac vam ne mora osigurati grijanje. (Međutim, stanodavac će morati popraviti sve stvari koje se već nalaze u stambenom prostoru, ako su oštećene ili nisu u radnom stanju).

Za dodatne informacije provjerite brošuru **Popis stvari na koje morate obratiti pažnju tijekom inspekcije**.

➔ Većina osiguravajućih društava vam neće ponuditi osiguranje osobne imovine, osim ukoliko prozori nemaju brave i ukoliko se vrata zaključavaju automatski (deadlock).

Nastavak na slijedećoj strani...

## Ulaganje molbe za najam stambenog prostora

Nakon što ste pregledati stambeni prostor i odlučili da vam odgovara, morat ćete ispuniti zamolbeni obrazac.

U njemu ćete možda morati odgovoriti na pitanja vezana za vaš:

- > dohodak
- > bankovni račun
- > prethodnu stanarsku povijest
- > detalji zapošljavanja i prethodnu radnu povijest
- > preporuku (najvjerojatnije će vas tražiti za najmanje dvije)

🔗 Ako ste nedavno došli u Australiju, možda nećete imati sve dokumente koji se od vas traže. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Najam stambenog prostora u Australiji: vodič za novodošle migrante i izbjeglice** koja vam je kroz Stanarski sindikat Viktorije (Tenants Union of Victoria ili organizaciju Consumer Affairs Victoria dostupna na 14 jezika.

Protuzakonito je ukoliko stanodavac ili agent provode diskriminaciju na osnovu:

- > rase
- > bračnog statusa
- > onesposobljenosti ili invaliditeta
- > seksualnog opredjeljenja ili spolnog identiteta
- > religioznog ili političkog opredjeljenja

Protuzakonito je ukoliko stanodavac ili agent diskriminiraju stanare sa djecom, Međutim, **Zakon stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)** omogućava stanodavcu ili agentu odbiti useljenje djece u stambeni prostor ukoliko:

- > u istom objektu živi i stanodavac
- > stambeni prostor nije prikladan za život djece
- > vlada osigurava određene prostore isključivo za samce ili parove bez djece

Ukoliko mislite da ste diskriminirani, možete uložiti žalbu komisiji za jednakost i zaštitu ljudskih prava Viktorije (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission) ☎ 1300 891 848.

## Provjera kreditne povijesti

Agenti ili stanodavci će možda željeti provjeriti vašu kreditnu povijest. Zakon im ne dozvoljava provjeru potrošačkih kreditnih podataka, ali im dozvoljava provjeru javno dostupnih podataka. Ukoliko vaš agent inzistira na provjeri vaše kreditne povijesti, za savjet možete kontaktirati Stanarski sindikat (Tenants Union).

## Stanarske baze podataka

Agenti ponekad koriste stanarske baze podataka da bi provjerili jeste li ikada uknjiženi kao netko koji ima nepoželjnu stanarsku povijest. Ukoliko stanodavac ili agent obično provjerava stanarske banke podataka, on vas o tome mora pismeno obavijestiti u trenutku kada podnesete molbu za najam stambenog prostora, bez obzira namjerava li u vašem slučaju provjeriti bazu stanarskih podataka ili ne. Na ovoj pismenoj obavijesti mora se nalaziti ime baze podataka koju agencija koristi i razlog zbog kojega to čini, zajedno sa podacima tvrtke koja je vlasnik banke podataka koju agencija koristi.

Ukoliko se vaše ime nalazi na toj listi, stanodavac ili agent mora vas u roku od 7 dana obavijestiti o tome i objasniti vam kako se ova uknjižba može izbrisati ili izmijeniti. Za dodatne informacije, pročitajte informativnu brošuru

### Stanarske baze podataka

## Ukoliko sa vaša molba prihvatiti

Ukoliko vam stanodavac odobri molbu za najam, ponudit će vam Ugovor o najmu stambenog prostora (Residential Tenancy Agreement) koji morate potpisati. To je pravno obvezujući ugovor koji morate pažljivo pročitati i s kojim se trebate složiti prije nego ga potpišete.

## Priključenje komunalnim uslugama

Neki agenti ponudit će vam usluge priključivanja komunalnim uslugama poput plina, električne energije, vode i telefona u vaše ime. Pažljivo pročitajte sve ugovore u svezi priključivanja komunalnim uslugama. Provjerite uvjete ugovora i dodatne troškove koje ćete možda morati snositi. Niste obvezni koristiti ove usluge i možete sami provjeriti postoje li na tržištu bolje ponude komunalnih usluga, čije priključivanje možete organizirati sami. Za dodatne informacije pogledajte brošuru pod nazivom **Komunalne usluge**.

Za dodatne informacije o stanarskim ugovorima, stanarini, pologu i ostalim stvarima koje morate uzeti u obzir kada počinjete novi stambeni najam, pročitajte brošuru pod nazivom **Početak stambenog najma** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

**Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju stanarskog sindikata (Tenants Union Advice Line) na broj ☎ (03) 9416 2577.**