



Suživot među sustanarima

Za većinu ljudi, suživot sa drugim osobama može biti dobar način da se podijele troškovi stanarine i drugih računa i može biti zabavniji nego samački život. Međutim, kada dođe od nesuglasica između članova domaćinstva, ponekad ih može biti teško riješiti, pogotovo ako nastavite živjeti zajedno.

U kakvoj vrsti zajedničkog domaćinstva živite?

Postoje nekoliko oblika zajedničkog domaćinstva u kojima možete živjeti. Zajednička domaćinstva nisu sva ista i način na koji ustrojite svoje, odredit će vaša zakonska prava i obveze.

Ukoliko sa agentom ili stanodavcem potpišete ugovor o najmu stambenog prostora zajedno sa najmanje još jednim stanarom, tada ulazite u tzv. "sustanarstvo." Kao sustanar, zajednički ste odgovorni za plaćanje stanarine i poštivanje svojih zakonskih obveza sa drugim stanarima. Sustanari su: prema stambenom ugovoru, 'zajednički višestruko zakonski odgovorni'. To znači da stanodavac može potraživati ukupnu sumu ili dio neplaćene stanarine ili odštete za bilo koje kršenje zakonskih obveza (poput oštećenja stambenog prostora) od svih stanara ili od bilo kojeg pojedinačnog stanara.

Može vas se smatrati sustanarom čak i ako vaše ime nije na ugovoru, ukoliko vam je drugi stanar predao svoje stanarsko pravo (uz prethodno odobrenje stanodavca) a stanodavac i agent znaju da živite u stanu. Uglavnom se polog koji je platio drugi stanar prenosi na vaše ime.

Također, u zajedničko domaćinstvo možete se useliti pod sustanarskim ugovorom. Može vas se smatrati sustanarom ukoliko drugi stanar (glavni stanar) od vas ubire stanarinu. Podstanar obično ne kontaktira direktno stanodavca ili agenta. Prije no što se uselite kao podstanar, trebete se uvjeriti da je stanodavac ili agent dao glavnom stanaru pismenu dozvolu za vaše useljenje. Zakon o stanarskom pravu pokriva nesuglasice u svezi unajmljenog stambenog prostora između sustanara i glavnog stanara, ukoliko je sustanarski sporazum sastavljen sukladno sa zakonom.

Ukoliko stambeni prostor dijelite sa svojim stanodavcem ili glavnim stanarom (poput stanovanja sa nečijom obitelji) tada se to može smatrati 'ovlaštenim' sporazumom. U tom slučaju nećete se smatrati stanarom i po zakonu nećete imati istu zaštitu kao da ste stanar. Ovaj dio zakona je kompliciran, pa stoga trebete zatražiti savjet.

Ukoliko živite u zajedničkom domaćinstvu u kojemu su jedna ili više soba dostupna za iznajmljivanje za četiri (4) ili više osoba, možete se smatrati stanarom u stambenom hostelu. Takvi stanari imaju zaštitu u slučaju spora sa vlasnikom ili menadžerom.

Kako možete riješiti eventualne probleme?

Ako živite u zajedničkom domaćinstvu i ako je došlo je do spora sa stanodavcem ili agentom, ili pak ukoliko niste sigurni u kakvom obliku zajedničkog domaćinstva živite, možete dobiti besplatan i povjerljiv savjet od Viktorijske stanarske udruge (Tenants Union of Victoria). Također, bilo bi dobro da od Stanarske udruge dobijete pravni savjet prije nego što potpišete stambeni ugovor (najam) ili ako niste sigurni koja su vam prava i obveze.

Ukoliko dođe do nesporazuma sa drugim sustanarom, takve je probleme teže riješiti, budući da zakon ne pokriva nesuglasice sa drugim sustanarom. Ukoliko imate problema sa drugim sustanarom, zatražite savjet od Društvenog pravnog centra (Community Legal Centre) ili pomoć od Viktorijskog centra za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre of Victoria). Što prije potražite pomoć, veća je vjerojatnost da ćete biti u mogućnosti riješiti problem.



Što trebate uzeti u obzir dok živite u zajedničkom domaćinstvu?

Da biste izbjegli uobičajene probleme, trebate uzeti u obzir slijedeće:

Useljavanje u postojeće domaćinstvo

> Da li se stanodavac složio sa vašim useljenjem?

Da li je ugovor u pismenom obliku? Pravno, stanodavac ili agent treba biti upoznat sa time da se nova osoba useljava u stan i mora joj dati pismenu dozvolu.

> Postoji li stambeni ugovor (najam)?

Ako postoji, trebate se potruditi da mu se doda vaše ime, kako biste mogli imati jednaka prava kao i drugi stanari. Upamtite, to će značiti da ste prema ugovoru i vi zajednički i višestruko odgovorni.

> Jeste li platili polog? Kome?

Kada se useljavate sa drugim osobama, obično se od vas traži da platite dio novčanog pologa. Kada platite polog, potrudite se potpisati obrazac za prijenos pologa (Bond Transfer form) i dobiti račun za iznos koji ste platili.

> Jeste li uzeli u obzir koji se računi moraju platiti kada se uselite?

Cijena telefona, plina, električne energije i ostalih komunalija obično se dijeli između članova domaćinstva. Provjerite čija se imena nalaze na računima i uključite te izdatke u vaš budžet.

> Postoje li određena kućna pravila?

U nekim od zajedničkih domaćinstava, stanari imaju vlastita pravila, koja im omogućavaju da lakše vode domaćinstvo. Takva pravila mogu uključivati smjene u svezi čišćenja, kuhanja i kupovine namirnica. Također, ona mogu uključivati i način plaćanja računa i koliko se unaprijed treba predati obavijest prije iseljenja. Ako takva pravila postoje, potrudite se da ih razumijete i da se s njima slažete, prije no što se uselite.

Uspostava zajedničkog domaćinstva

U nekim slučajevima, možda ćete željeti sami uspostaviti zajedničko domaćinstvo sa nekoliko osoba. Ukoliko je moguće, najbolje bi bilo da se uselite sa nekim koga poznajete, tko je pouzdan i tko može platiti svoj dio izdataka. Da biste osigurali da svi stanari imaju jednaka prava i odgovornosti, sva njihova imena bi trebala biti u ugovoru o najmu.

Da bi ste izbjegli kasnije nesporazume, dobro bi bilo da se zajednički dogovorite tome kako ćete voditi domaćinstvo. Ugovor bi trebao sadržavati slijedeće pojedinosti:

> Koji iznos stanarine će svaka osoba plaćati?

Obično se stanarina dijeli jednako na sve osobe, ali netko može platiti veći iznos, recimo za veću spavaću sobu.

> Kako bi se trebali dijeliti i plaćati računi?

Čije će ime biti na računima? Trebate također dogovoriti i način kako ćete dijeliti telefonske račune (npr. na osnovu poziva koje je napravila svaka osoba).

> Kako ćete sakupljati novac?

> Hoćete li imati budžet za zajedničke izdatke, npr. namirnice?

> Tko će osigurati namještaj i kućanske aparate za vaše domaćinstvo?

Uglavnom je dobro razjasniti na koji način će doprinijeti svaki član domaćinstva. U nekim slučajevima, stanari dijele troškove najma kućanskih aparata. Ako su vam potrebne neke druge stvari, najbolje bi bilo da svaki pojedini stanar kupi i posjeduje neku od potrebnih stvari.

Život u zajedničkom domaćinstvu

Prije useljenja, dobro je prodiskutirati životne aranžmane, kako bi se uvjerali da će vam oni odgovarati i da biste izbjegli potencijalne nesporazume.

> Hoće li kućanstvo biti zajedničko ili ćete živjeti zasebno?

Želite li zajednički kupovati i kuhati ili to raditi sami za sebe? Različiti članovi kućanstva mogu imati potpuno drugačije ideje.

> Što je prihvatljiva razina buke?

To bi mogao biti problem, ako vi i vaši sustanari živite drugačijim životnim stilom. Prije no što se uselite, najbolje je imati jasna očekivanja o razini buke. Možda ćete se dogovoriti od kojeg je vremena - od večeri do jutra - buka neprihvatljiva.

> Što se dešava kada vaši sustanari dovedu prijatelje u posjetu?

Najbolje bi se bilo odgovoriti koliko dugo druge osobe (npr. prijatelji, obitelj ili partner) mogu ostaniti u kući, prije no što počnu snositi troškove zajedničkog života, uključujući stanarinu i račune.

> Tko će biti odgovoran za plaćanje stanarine i računa?

Kako će se dijeliti stanarina i računi? Sa komunalnim poduzećima trebate provjeriti na koji način možete plaćati račune - npr. mjesečno. Potrudite se imati račune za sve što ste platili.

Život u zajedničkom kućanstvu

Što će se dogoditi ako netko želi napustiti domaćinstvo? Do nesuglasica najčešće dolazi kada se jedan član domaćinstva želi iseliti prije isteka najma. Tomo žete izbjeći tako što ćete se jasno dogovoriti koliko unaprijed trebate obavijestiti domaćinstvo u svojoj namjeri da se iselite, tko će pronaći novog stanara i tko će o tome informirati agenta ili stanodavca.

Ako ste imenovani na ugovoru o najmu, biti ćete odgovorni za plaćanje stanarine, sve dok ugovor ne istekne ili dok se ne useli novi stanar.

Za dodatne informacije, pogledajte brošure **Zajednička domaćinstva (Shared households)** i **Prijenos najma i pod-najam Assignment & sub-letting**.

Savjeti za rješavanje sporova među sustanarima

- > porazgovarajte osobno i osigurajte dovoljno vremena za diskusiju o spornom pitanju
- > ako se pitanje tiče svih stanara, odredite prihvatljivo vrijeme za zajednički sastanak
- > točno naznačite u čemu je problem i pokušajte ostati smireni
- > prodiskutirajte sporno pitanje ili ponašanje, umjesto da kritizirate određenu osobu
- > pažljivo saslušajte što vam drugi stanar govori i nemojte ga prekidati
- > naznačite koja su pravila prekršena
- > prodiskutirajte moguća rješenja
- > dogovorite se što će svatko poduzeti da bi se problem riješio

Ako se problem ne može riješiti, kontaktirajte Centar za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre), koji će vam možda dati neke savjete ili organizirati medijaciju — ako vi i ostali stanari na nju pristanete. Ona uključuje neovisnu osobu (medijatora) koji će održati sastanak sa svim članovima domaćinstva i pokušati vam pomoći da dođete do rješenja.

Ako medijacija nije prihvatljiva ili se pokazala neuspješnom, za savjet možete kontaktirati Društveni pravni centar (Community Legal Centre).

Gdje potražiti pomoć

Udruga stanara Viktorije

Za besplatan pravni savjet o stanarskim sporovima sa agentima ili stanodavcima
☎ 9416 2577
www.tuv.org.au

Federacija društvenih pravnih centara

Za besplatan pravni savjet o nesuglasicama između sustanara, nazovite federaciju koja će vas spojiti sa najbližim pravim centrom.
☎ 9652 1500
www.communitylaw.org.au

Viktorijski centar za rješavanje sporova

Za besplatnu medijaciju kojom možete riješiti sporove sa svojim sustanarima
☎ 9603 8370 (besplatan poziv ☎ 1800 658 528 izvan Melbournea)
www.justice.vic.gov.au/disputes

Viktorijska komisija za zaštitu jednakosti i ljudskih prava

Za besplatan savjet, ukoliko mislite da trpite diskriminaciju od vašeg stanodavca ili agenta
☎ 1300 292 153
www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Organizacija za čuvanje stambenih pologa

Za pitanja u svezi vašeg novčanog pologa
☎ 1300 137 164
www.rtba.vic.gov.au

Služba za pomoć međunarodnim studentima

Pružila 2-satne, sedmodnevne usluge međunarodnim studentima u svezi stanarine, osobnih pitanja, problema sa vizom, hitnih medicinskih i ostalih bitnih pitanja.
☎ 1300 55 99 62 (24 sata, 7 dana)
www.internationalstudentcare.com

Studentske usluge

Provjerite postoje li studentske stambene usluge ili pravne usluge za studente na vašem fakultetu, koje vam mogu dati savjet i podršku.

Telefonska služba za tumačenje

Ako vam je potreban tumač da biste mogli porazgovarati sa bilo kojom od gore navedenih organizacija
☎ 131 450 (24 sata, 7 dana)



Ove se informacije odnose samo na područje Viktorije – Australija.
One nisu zamjena za stručni pravni savjet ili *Zakon o stanarskom pravu iz 1997.*