

Početak stambenog najma

Stanarski ugovori

Stanarski ugovor (koji se ponekad naziva 'najam') može biti pismeni ili usmeni. Ugovor se može odnositi na unaprijed određeni period (npr. 6 ili 12 mjeseci) ili biti periodični ugovor (obično na mjesečnoj osnovi).

Ugovori na unaprijed određeni period su sigurniji, budući da je stanodavcu teže iseliti vas, ali mogu biti skupi ako se želite iseliti prije isteka utvrđenog vremenskog razdoblja. (Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Breaking a lease.**) Odlučite se na ugovor na unaprijed utvrđeni period jedino ako ste sigurni da namjeravate u stambenom prostoru ostatati do njegovog isteka.

➔ Potrudite se provjeriti jeste li zadovoljni sa stanjem stambenog prostora prije nego što položite bilo kakav novac prije useljenja. Ako vam stanodavac ponudi ili pristane provesti određene popravke ili poboljšanja stambenog prostora prije no što se uselite (npr. ugraditi grijač), uključite to u stanarski ugovor ili zatražite da se to obećanje potvrdi u pismenom obliku.

Ukoliko postoji pismeni ugovor, trebate dobiti njegov primjerak prije nego što ga potpišete. Ukoliko je potrebno, zatražite savjet prije no što ga potpišete, pogotovo ukoliko se u njemu nalaze 'dodatni uvjeti'. Kopiju ugovora morate dobiti u roku od 14 dana nakon njegovog potpisivanja.

Izvješće o stanju stambenog prostora i ostali dokumenti

Na početku vašeg stambenog najma, vaš stanodavac vam mora dati:

- > izjavu o vašim pravima i dužnostima (brošura organizacije Consumer Affairs Victoria)
- > ako ste platili polog, 2 primjerka ispunjenog izvješća o stanju stambenog prostora koje je potpisao stanodavac ili agent.
- > puno ime i prezime, adresu, broj telefona i telefaksa stanodavca i pismenu izjavu smije li agent organizirati hitne popravke.
- > ako agent smije odobriti hitne popravke, maksimalni iznos koji može odobriti i njegov broj telefona ili telefaksa za hitne popravke.

Izvješće o stanju stambenog prostora mora biti konačna potvrda o stanju stambenog prostora (unutra i vani) u vrijeme kada ste se uselili. To izvješće

vam može pomoći u obrani potraživanja pologa ili odštete za nastalu štetu na kraju vašeg stambenog najma. Ne zaboravite naznačiti sve probleme (poput mrlja na tepihu) u oba primjerka izvješća. Ukoliko na obrascu nema dovoljno mjesta, napišite "pogledajte prilog" u relevantnoj rubrici i izvješću priložite dodatni list. Kada ispunite obrazac, potpišite i vratite jedan primjerak stanodavcu, a svoj primjerak držite na sigurnom mjestu. Trebate ispuniti, potpisati i vratiti izvješće o stanju stambenog prostora unutar 3 radna dana od useljenja.

➔ Za informacije o inspekciji i ulaganju molbe za najam stambenog prostora, pročitajte brošuru **Applying for a private rental property**

Stanarina i polog

Ako vaša stanarina iznosi \$350 na tjedan ili manje, od vas se smije tražiti da je unaprijed platite najviše za jedan mjesec, uz dodatni mjesečni iznos stanarine kao polog. Ako stanarinu plaćate tjedno, platite je za 2 tjedna unaprijed.

Ako vam je stanarina viša od \$350 na tjedan, ne postoji gornja granica na iznos pologa ili stanarine koju morate platiti unaprijed.

Ako u vašem stanarskom ugovoru piše da je vaš stambeni prostor ujedno i stanodavčevo glavno mjesto stanovanja i da se on namjerava useliti u njega kada vaš ugovor istekne, tada ne postoji maksimalno ograničenje visine vašeg pologa.

Agent (ili bilo tko drugi uključujući i treću stranku) ne smije vam naplatiti početno izdavanje vaše kartice za plaćanje stanarine ili za uspostavu ili korištenje mogućnosti automatskog plaćanja, jer bi to bilo protuzakonito. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru Complaints about landlords and real estate agents

Ako stanarinu plaćate osobno, trebate odmah dobiti račun. Ako koristite drugu mogućnost plaćanja stanarine i želite odmah dobiti račun za uplatu, on vam mora biti poslan u oku od 5 radnih dana. Čak i ukoliko ne potražujete račun istog dana, možete svejedno zatražiti potvrdu da ste platili stanarinu u roku od 12 mjeseci. Potvrdu o uplati trebate dobiti u roku od 5 radnih dana.

Nastavak na slijedećoj strani...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

U većini slučajeva od vas se ne može tražiti i polog i garancija. Ako se to desi, za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Kada uplatite polog, stanodavac ili agent mora potpisati obrazac za uplatu pologa i dati vam ga na potpis. Vaš obrazac i polog mora poslati organizaciji za čuvanje stambenit pologa tj. Residential Tenancies Bond Authority u roku od 10 radnih dana. Ova organizacija vam mora poslati račun u roku od 15 dana nakon primitka depozita. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Bonds**.

↪ Stanarina vam se ne smije povećavati više od jednom unutar 6 mjeseci. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Rent increases**

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