

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 станарине

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 Bond Loan Scheme можете да добијете од 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% од вашег укупног прихода.

Где да погледате

Постоји више 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 (TAFE)

Како да обавите разгледање куће или стана

Да бисте могли да обавите разгледање куће/стана која/и се рекламира 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. Агент за некретнине може да фотокопира тај документ и да задржи копију док не обавите разгледање куће или стана. Ако фотокопирају документ, можете их замолити да вам дају фотокопију када вратите кључеве.

Агент за некретнине или власник понекад одлучи да кућу или стан 'отвори за разгледање', што значи да ћете можда вршити разгледање истовремено са другим особама. Разгледање некретнина које су отворене обично траје само 30 минута, тако да је врло важно да дођете у предвиђено време. Не морате да плаћате или да положите капару да бисте извршили разгледање куће/стана.

Имајте на уму 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 те куће/стана.

Разгледање куће/стана 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 платите било који износ новца. Не заборавите, када потпишете уговор о закупу, ви сте прихватили некретнину у стању каквом 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 **Контролну листу за инспекцију некретнине (Property Inspection Checklist)**.

➔ Већина осигуравајућих друштава неће осигурати покућство ако прозори немају браве и ако врата немају браву са резом (deadlock).

Подношење молбе за изнајмљивање куће/стана

Пошто обавите разгледање куће/стана, и ако вам се свиђа, мораћете да попуните образац молбе.

Могу да вас питају о:

- > вашем приходу
- > вашем банковном рачуну
- > местима где сте раније становали
- > послу и радној историји
- > 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 **Изнајмљивање куће/стана у Викторији: Водич за нове досељенике и избеглице (Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees)** која се може добити на 14 језика од Синдиката станара Викторије (Tenants Union of Victoria) или Агенције за заштиту потрошача (Consumer Affairs Victoria).

Незаконито је да вас власник или агент за некретнине дискриминише на основу:

- > расе
- > брачног стања
- > инвалидитета или здравственог стања
- > сексуалне оријентације или родног идентитета
- > верских или политичких уверења

Незаконито је да власник или агент за некретнине врши дискриминацију станара који имају децу. Међутим по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* власник или агент има право да не дозволи да деца станују у кући или стану који се издаје ако:

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

Ако сматрате да су се према вама понашали дискриминаторно, можете да се жалите Комисији за једнаке могућности и људска права (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission)

☎ 1300 891 848.

Провера кредитне историје

Агенти за некретнине ће можда хтети да провере вашу кредитну историју. По закону није им дозвољено да проверавају кредитну историју потрошача, али им је дозвољен приступ јавним

документима. 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. Ако власник или агент за некретнине обично користи базу података станара да процени молбе, мора вас о томе обавестити написмено када предајете молбу – без обзира да ли ће користити базу података приликом процене ваше молбе. То писмено обавештење мора да садржи назив базе података која се користи и зашто се база података користи, и мора да садржи детаље компаније која води ту базу података.

Ако се ваше име налази у бази података, агент за некретнине или власник има 7 дана током којих мора да вас обавести о томе и да вам објасни како можете да избришете или исправите те податке. За више информација погледајте информативни лист **База података станара (Tenant databases)**.

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 будете 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 распитате и сами уведете прикључке. За више информација погледајте информативни лист **Комуналне услуге (Utilities)**.

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

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