

Пренос уговора и подзакуп

Пренос уговора

Пренос уговора је када станар пренесе сва своја права која се тичу закупа на другу особу. На пример, ако станар потпише уговор о закупу (lease) на 12 месеци али после 6 месеци одлучи да се исели, он може да нађе неку другу особу да се усели и преузме његов уговор о закупу. Нови станар би заузео место претходног станара и плаћао станарину директно власнику куће или стана и уз то задржао сва права и обавезе које је имао претходни станар.

Пре него што пренесете ваша права која се тичу закупа, **морате** за то да добијете одобрење од власника (погледајте 'Your right to assign or sub-let' (Ваше право на пренос уговора или издавање у подзакуп) на полеђини овог информативног листа).

Пре него што се иселите, замолиите власника или агента за некретнине да избрише ваше име са уговора о закупу и да упише име новог станара. Требало би такође да тражите да се изврши инспекција куће или стана. Власник или агент за некретнине не мора да уради ни једно ни друго али вреди питати да не бисте одговарали за штету или финансијски губитак који причини нови станар. Исти савет важи и за новог станара да би избегао одговорност за штету или финансијски губитак причињен од стране претходног станара.

Пренос уговора и кауција

Ако преносите ваше право које се тиче закупа, а кауција се води на ваше име, и ви и нови станар морате о томе да обавестите Управу за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) тако што ћете попунити образац о преносу станарског закупа (Tenant Transfer form) (који може да се добије од Синдиката станара (Tenants Union) или Канцеларије за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria). За више информација погледајте информативни лист **Bonds** (Кауције).

➔ Обавезно тражите да вам нови станар исплати кауцију или ваш део кауције пре него што потпишете и предате Tenant Transfer form.

Подзакуп

Издавање у подзакуп је када станар пренесе део (али не сва) права које се тичу закупа на другу особу. Први станар је главни станар, а други станар је подстанар. Уговор који склопе се зове уговор о подзакупу (sub-lease).

Ако желите да издате у подзакуп стан или кућу коју изнајмљујете, морате прво да добијете писмено одобрење од власника (погледајте 'Your right to assign or sub-let' на полеђини овог

информативног листа.) Ако размишљате о томе да постанете подстанар, требало би да проверите писмено одобрење које је власник дао главном станару.

Подзакуп може да се односи на један део или на целу кућу или стан. Уговор о издавању у подзакуп са главним станаром не може да траје дуже од уговора о закупу главног станара са власником куће или стана. Главни станар може, али и не мора да станује у кући/стану истовремено када и подстанар. Ако главни станар станује у кући/стану, и да би уговор о подзакупу био пуноважан, мора се јасно нагласити да подстанар има 'изричито право располагања' бар једног дела куће или стана (погледајте под насловом 'Sub-tenant or licensee?' (Подстанар или дозвола за боравак) на полеђини овог информативног листа).

Примери издавања у подзакуп су:

- > када главни станар, који изнајмљује кућу/стан од власника са уговором о закупу на одређени период или периодично, изда собу или собе другој особи са 'изричитим правом располагања'
- > када главни станар, који има уговор о закупу на 12 месеци, изда кућу или стан другој особи на 2 месеца док борави у иностранству

Сматра се да је главни станар склопио још један уговор о закупу са подстанаром док још увек важи његов првобитни уговор са власником куће/стана.

Однос између главног станара и подстанара је исти као и однос између власника и станара, и сва иста права и обавезе важе. На пример, подстанар треба да каже станару о свим поправкама које треба да се ураде у кући/стану и може да поднесе захтев за надокнаду штете против главног станара ако се не изврше поправки и ако је подстанар претрпео финансијску штету због тога.

Подстанар или дозвола за боравак?

Правно говорећи, да бисте се сматрали станаром морате да имате 'изричито право располагања' једног дела или целе куће или стана под закупом. То значи да ако се уселите у кућу или стан где већ станује неко, можда ћете се једноставно сматрати као особа која има дозволу за боравак, без станарских права. Ако делите кућу или стан са власником, *претпоставља* се да имате дозволу за боравак.

наставља се на другој страни...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

➔ Ако изнајмљујете собу, а врата од собе могу да се закључају, можда ћете се сматрати станаром, што значи да имате станарска права. Ако је соба засебна (нпр. бунгалов или соба са посебним улазом) највероватније ћете се сматрати станаром. Ако дође до спора, требало би да се обратите Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да донесе одлуку о томе да ли сте станар или имате дозволу за боравак.

Особе које имају дозволу за боравак могу свој спор да упуте трибуналу који ће се водити као грађанска парница (Civil Claims List) у оквиру Закона о поштенном пословању (*Fair Trading Act 1999*), али треба да знају да немају иста права као станари у оквиру Закона о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*).

Ваше право на пренос уговора или издавање у подзакуп

Без писменог одобрења власника не можете пренети уговор о закупу или издати стан или кућу у подзакуп. Међутим, власник не може неоправдано да се противи томе. Ако се буде противио томе, можете да поднесете молбу трибуналу да изда решење да одобрење власника није потребно. За више информација контактирајте Tenants Union.

Власник или агент за некретнине не може да тражи хонорар за свој пристанак на пренос уговора или издавање куће/стана у подзакуп. Међутим, он може да наплати за састављање писменог уговора о преносу закупа. За више информација контактирајте Tenants Union.

Ако пренесете уговор или издате кућу или стан у подзакуп без одобрења власника, он може да вам уручи налог за иселјење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) и да поднесе молбу трибуналу да вас избаци. Ако добијете Notice to Vacate требало би да контактирате Tenants Union за савет.

➔ У неким ситуацијама можда је боље да прекинете закуп него да пренесите уговор или издајете кућу или стан у подзакуп. За више информација погледајте информативне листове **Breaking a lease** (*Прекид закупа*) или **When you want to leave** (*Када желите да се иселите*), или контактирајте Tenants Union за савет.

Подстанар или сустанар?

Само зато што неко дели део куће или стана са другом особом то не мора нужно да значи да је подстанар. Често долази до забуне када се ради о томе да ли је особа подстанар или сустанар.

Сви сустанари су обухваћени једним уговором о закупу са истим правима и истим власником куће/стана. С друге стране, околности које указују на то да се можда ради о подзакупу су:

- > ако је један станар потписао писмени уговор о закупу, а други није
- > ако се један станар усели пре другог и ако је други станар платио кауцију првом станару
- > ако један станар узима станарину од другог станара и плаћа је власнику
- > ако је један станар одговоран за сва пословања са власником (нпр. пријављивање кварова, давање обавештења)

Ниједна од ових околности не може сама да буде доказ да се ради о подзакупу, јер правна ситуација зависи од чињеница у сваком појединачном случају. Мада није увек јасно да ли се ради о подзакупу, разлика између уговора о подзакупу и сустанарског односа може да буде од значаја ако настане спор између вас и другог станара.

Спор између главног станара и подстанара може да се преда Victorian Civil and Administrative Tribunal-у, у ком случају се примењује *Residential Tenancies Act 1997*. Али, спорове између сустанара трибунал не може да разматра (види доле).

Где да тражите савет када се ради о сустанарима

Tenants Union не даје савете када се ради о споровима између сустанара. Међутим, сустанарима дајемо неке информације преко информативних листова **Shared Households** (*Заједнички смештај*) и **Keeping the Mates in Housemates** (*Како очувати пријатељство са сустанарима*).

Један начин на који може да се реши спор између сустанара је преко Центра за решавање спорова (Dispute Settlement Centre) на ☎ (03) 9603 8370 или ☎ 1800 658 528 (бесплатан позив), међутим, обе стране у спору морају да пристану на посредовање (медијацију).

Ако вам треба правни савет можете да контактирате Савез друштвених правних центара (Federation of Community Legal Centres) на ☎ (03) 9652 1500 и они могу да вас упуте на правни центар у вашем крају. Друштвени правни центри (Community Legal Centres) пружају бесплатан правни савет особама које имају право на то (али, сви правни центри не могу да дају савете у вези станарских питања).

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