

Заједнички смештај

Нису сви аранжмани заједничког смештаја исти. Ако делите кућу или стан са другим особама то може да буде сустанарски однос где сви станари имају иста права, где један станар издаје кућу или стан у подзакуп другом станару или где особа има дозволу за боравак без икаквих станарских права.

Проблеми могу да настану ако делите кућу или стан са другим станарима, нарочито ако се уселите у кућу где већ има станара. Можда ваш правни статус неће бити јасан, а *Закон о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* не обухвата права и одговорности сустанара у њиховом међусобном односу, нити регулише споразуме који се тичу дозволе боравка у кући/стану.

Сустанарски однос

Сустанарски однос је најчешћа врста аранжмана када се ради о дељењу куће/стана. Сустанарски однос настаје када се два или више станара наведу у уговору о закупу.

Сустанари који су наведени у уговору о закупу су према уговору 'индивидуално и заједнички одговорни'. То значи да ако власник претрпи губитак или штету он може да гони било ког сустанара појединачно или све сустанаре заједно за укупан износ одштете.

Сустанарски однос не престаје док се сви сустанари не иселе из куће или стана и не врате кључеве. Ако се иселите из куће или стана који сте делили пре престанка уговора о закупу, и ако ваше име остане на уговору о станарском закупу, могли бисте да одговарате за губитак или насталу штету након вашег одласка.

Имена на уговору о закупу

Ако сте сустанар, требало би да проверите да ли су имена свих станара наведена у уговору о закупу и да ли је власник или агент за некретнине добио писмено обавештење о свим променама од када је први пут потписан уговор о закупу. Било би добро да сачувате копију укупне кореспонденције са власником или агентом за некретнине, јер ће вам можда касније требати као доказ.

Ако се један станар сели и њега замењује други станар, требало би да у уговору о закупу замените име станара који се сели са именом новог станара.

➔ Можете да замолите власника или агента за некретнине да изврши инспекцију куће или стана и да попуни нови извештај о стању (Condition Report), али они то не морају да ураде. Ако не желе да изврше инспекцију, било би добро да фотографистете кућу/стан да бисте имали доказ о стању куће/стана, ако то буде потребно.

Образац за пренос кауције (Bond Tenant Transfer) треба да се попуни том приликом. Обрасци за пренос кауције се могу добити од Управе за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority), агента за некретнине или Синдиката станара (Tenants Union).

Станарина и рачуни

Мораћете да израдите систем за плаћање станарине и рачуна. У стану који деле више особа, обично ће једна особа преузети одговорност за плаћање станарине и рачуна. Проблеми могу да настану ако та особа не изврши плаћање или ако други сустанари не плате свој део. Ако сте ви платили свој део станарине, а неко други није, власник може да покрене поступак да вас све избаци ако је станарина у заостатку више од 14 дана: власник неће покретати поступак само против појединца који није платио.

Исељење из заједничког смештаја

Требало би да се договорите колико раније треба станар да најави свој одлазак или колико раније треба да се да захтев некој особи да се исели. И у овим случајевима *Residential Tenancies Act 1997* не обухвата сустанаре. Ако је име станара на уговору о закупу, тај станар ће и даље бити одговоран по том уговору, чак иако више ту не станују, све док не престане уговор о закупу и док се сви не иселе или док се не склопи нови уговор о закупу. То је један од најтежих аспеката заједничког смештаја и станари треба да се договоре како да поступају у тим случајевима на почетку закупа.

наставља се на другој страни...

Подзакуп

Подзакуп или издавање у подзакуп је када један станар (који се зове 'главни станар') пренесе део (али не сва) права која се тичу закупа на другу особу. Соба или цела кућа/стан може да се изда у подзакуп на одређени период који је краћи од периода уговора главног станара.

Подзакуп је обухваћен законом *Residential Tenancies Act 1997*: главни станар постаје власник, а подстанар постаје станар. Главни станар може да одговара за сваки губитак који претрпи власник куће/стана због поступака подстанара. Истовремено, главни станар има исте обавезе према подстанару као и власник.

Околности које могу да указују на то да се ради о подзакупу, а не о сустанарском односу су следеће:

- > подстанар има 'изричито право располагања' собом или делом куће/стана
- > признанице за плаћену станарину и/или кауцију гласе само на име једног станара
- > један станар узима станарину о другог/других и плаћа је власнику
- > један станар је одговоран за обављање свих послова са власником
- > један станар се уселио пре другог/других који је/су затим платили кауцију првом станару
- > један станар је потписао писмени уговор са власником или агентом за некретнине, а други није/нису

Станар не сме да издаје у подзакуп кућу/стан или један део куће/стана коју/и изнајмљује без писменог одобрења власника. Без писменог одобрења власника, уговор о подзакупу је неважећи. Међутим, власник не сме без разлога да не да одобрење, јер би станар у том случају могао да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) и да тражи да се одобри издавања куће/стана у подзакуп, ако сматра да се власник понаша неразумно. За више информација погледајте информативни лист **Assignment & sub-letting** (*Пренос уговора и подзакуп*).

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 да борави, без станарских права у складу са *Residential Tenancies Act 1997*. Ако делите кућу или стан са власником, *претпоставља* се да имате дозволу за боравак. Ако изнајмљујете собу и врата од собе могу да се закључају, можда ћете се сматрати станаром, али и то можда неће бити довољно да се докаже да се ради о закупу.

Особе које имају право боравака у кући/стану могу да траже да се њихови спорови разматрају у оквиру *Закона о поштену пословању из 1999. (Fair Trading Act 1999)* и да се води као грађанска парница (Civil Claims List) у трибуналу, али треба да знају да је заштита у оквиру тог закона слабија од оне коју уживају станари у оквиру *Residential Tenancies Act 1997*.

Савет

Tenants Union не може да даје савете када се ради о споровима у кућама или становима који се деле, јер многе ситуације нису обухваћене законом *Residential Tenancies Act 1997*, а ми не можемо да се определимо за једну страну у спору. Један начин на који можете да решите спор је помоћу посредовања (медијације) преко Центра за решавање спорова (Dispute Settlement Centre) на ☎ (03) 9603 8370 или ☎ 1800 658 528 (бесплатан позив). Али, обе стране у спору морају да пристану на то.

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