

Почетак закупа

Уговор о закупу

Уговор о закупу (lease) може да буде писмени или усмени. Уговор може да буде на одређени период (нпр. 6 или 12 месеци) или периодични (од месеца до месеца).

Уговори на одређени период су сигурнији јер је у том случају власнику теже да вас избаци из куће/стана, али може и да вас кошта више ако будете желели да се иселите пре истека одређеног периода. (За више информација погледајте информативни лист **Breaking a lease (Прекид закупа)**.) Уговор на одређено време потпишите само ако сте сигурни да ћете у кући/стану боравити до истека закупа.

➔ Пре него што платите власнику или се уселите, проверите да ли је стање куће/стана задовољавајуће. Ако власник понуди или пристане да изврши поправке или побољшања пре него што се уселите (нпр. да угради грејалицу), проверите да ли је то наведено у уговору о закупу или тражите да обећање дају написмено.

Ако се ради о писменом уговору о закупу, ви треба да добијете један примерак пре него што потпишете уговор. Ако је потребно, тражите савет пре него што потпишете уговор, посебно ако постоје 'додатни услови'. Примерак уговора мора да вам се да у року од 14 дана од дана потписивања.

Извештај о стању и други документи

На почетку закупа, власник мора да вам да:

- > изјаву о правима и обавезама (Statement of Rights and Duties) (брошуру коју издаје Канцеларија за потрошачка питања - Consumer Affairs Victoria)
- > 2 примерка попуњеног извештаја о стању (Condition Report) (ако сте платили кауцију) који је потписао власник или агент
- > власниково или агентово име и презиме, адресу, број телефона и факса (ако нема агента)
- > број телефона за хитне случајеве, као што су хитне поправке (ако нема агента)
- > изјаву у којој се агенту даје дозвола да може да одобри хитне поправке (ако власник има агента), максимални износ који агент може да одобри за поправке и агентов број телефона или факса за хитне поправке.

Извештај о стању може да буде поуздан доказ о стању куће/стана (и унутра и споља) у време када сте се уселили. Овај извештај може да вам помогне да се одбраните од захтева власника да се њему исплати кауција или ако се ради о захтеву за надокнаду штете или трошкова чишћења по истеку уговора о закупу. Обавезно забележите све проблеме (нпр. мрље на тепиху) на оба примерка извештаја. Ако немате довољно простора на обрасцу, напишите 'see attached' (видите прилог) у одговарајућем делу и приложите посебан лист папира. Када га попуните, потпишите се и предајте један примерак власнику (у року од 3 радна дана), а други оставите на сигурно место.

➔ За информације о инспекцијама и о подношењу молбе за изнајмљивање приватне куће/стана, погледајте информативни лист **Applying for a private rental property (Подношење молбе за изнајмљивање приватне куће/стана)**.

Станарина и кауција

Ако је станарина \$350 или мање недељно, од вас може да се тражи да платите највише месец дана унапред, плус кауцију која највише може да буде у износу од једномесечне станарине. Ако станарину плаћате недељно, од вас може да се тражи да платите само 2 недеље унапред.

Ако је станарина већа од \$350 недељно, не постоји максимални износ који може од вас да се тражи за кауцију или станарину унапред. Максималан износ кауције не постоји ако у уговору о закупу пише да је кућа/стан власниково главно место боравка и да он намерава поново да се усели након истека уговора о закупу.

Наплаћивање од стране агента за прво издавање картице за плаћање станарине или за отварање и/или коришћење рачуна за директно задуживање (direct debit) за плаћања станарине је незаконито. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**.

Ако станарину плаћате лично, мора вам се одмах издати признаница. Ако користите неки други начин плаћања станарине и ако затражите признаницу приликом плаћања, признаницу морају да вам дају у року од 5 радних дана. Чак и ако не будете тражили признаницу приликом плаћања станарине, можете је тражити у року од 12 месеци од дана када сте извршили плаћање.

наставља се на другој страни...

У већини случајева од вас се не може тражити да положите и кауцију и гаранцију. Ако се то од вас буде тражило, контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

Када платите кауцију, власник или агент мора да попуни и потпише образац о депоновању кауције (Bond Lodgement) и да га вама да да потпишете. Образац и кауцију морају да депонују код Управе за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority) у року од 10 радних дана. Управа за кауције мора да вам пошаље признаницу у року од 15 радних дана од дана када је примљена кауција. За више информација погледајте информативни лист **Bonds (Кауције)**.

➔ Станарина вам се не може повећати више од једанпут сваких 6 месеци. За више информација погледајте информативни лист **Rent increases (Повећање станарине)**.

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