

# “ Изнајмљивање стамбеног простора Приручник за станаре и кућевласнике ”

Казна од \$500

Власник куће или агент мора уручити овај приручник станару на дан усељења или пре усељења, или ће морати да плате казну у износу до \$500.



*Изнајмљивање стамбеног простора: Приручник за станаре и кућевласнике* је приручник у којем су укратко објашњена права и дужности власника куће и станара по стамбеном уговору.

По Члану 66 *Закона о стамбеним правима из 1997*, власник стамбеног простора мора уручити овај приручник станару на дан усељења или раније.

#### **Додатни примерци овог приручника**

Овај приручник је на располагању путем Министарства за питања потрошача Викторије на Интернет адреси [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) или путем телефона 1300 55 81 81.

Да бисте наручили више од пет примерака овог приручника, пошаљите наруџбу факсимилом на 9627 6574 или писменим путем на адресу:

Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne Vic 3001

#### **Напомена**

Овај приручник се не може користити као замена за *Закон о стамбеним правима из 1997* или професионални правни савет.

© Заштита ауторских права - Викторија 2004

Ауторска права овог приручника су заштићена. Ниједан део овог приручника не може бити умножен било којим процесом, осим уз сагласност *Закона о заштити ауторских права из 1968*.

ISBN 0-9750813-0-6

Издавач: Министарство за питања потрошача Викторије, 452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Одобрено од стране владе Викторије, 452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Штампано McLaren Press, 11-19 Lithgow Street, Abbotsford, Victoria, 3067

# “ Изнајмљивање стамбеног простора Приручник за станаре и кућевласнике ”

## За кога је овај приручник

Овај приручник објашњава шта станари, кућевласници и агенти морају урадити да би испоштовали стамбени закон Викторије. Главни део закона који покрива станаре, кућевласнике и агенте је *Закон о стамбеним правима (Residential Tenancies Act)* из 1997.

Овај приручник је састављен од стране Министарства за питања потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) као кратак преглед многих права и дужности кућевласника и станара када склапају стамбени уговор. Овај приручник се не може користити као замена за Закон о стамбеним правима или професионални правни савет.

Израз "стамбени простор" ("the premises") у овом приручнику се односи на изнајмљену кућу, градску кућу (townhouse), стан или апартман.

За информације и савете о стамбеним и потрошачким питањима, обратите се на следећу адресу:

**Consumer Affairs Victoria**  
Level 2, 452 Flinders Street  
Melbourne Vic 3000

**Tel** 1300 55 81 81 (по цени локалног позива)

**Fax** (03) 9627 6007

**Email** [consumer@justice.vic.gov.au](mailto:consumer@justice.vic.gov.au)

**Website** [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

**TIS** 131 450

**NRS** 9620 1942

# Садржај

<b>УВОД</b>			
Корисни контакти	iv		
Казне	vi		
Приватност	vi		
Савети за станаре	vii		
Савети за власнике кућа и агенте	viii		
<b>ПРВИ ДЕО - Почетак стамбеног уговора</b>	<b>1</b>		
Подношење молбе за становање	1		
Станари са малом децом	1		
Стамбени уговори	2		
Контактни детаљи	3		
Депозити и трошкови	4		
Стамбена кауција	4		
Уплата станарине унапред	6		
Разлика између стамбене кауције и станарине	6		
Гаранције	6		
Извештај о стању стамбеног простора	7		
Чист и исељен стамбени простор	8		
Очитавање водометра	8		
Прикључивање комуналних услуга	8		
<b>ДРУГИ ДЕО - За време станарског уговора</b>	<b>9</b>		
Плаћање станарине	9		
Признанице за плаћање станарине	10		
Трошкови коришћења воде	10		
Замењивање водоводних уређаја	10		
Остали трошкови комуналија и других услуга	11		
Брига о стамбеном простору	11		
Уступање изнајмљеног стамбеног простора	12		
Нови станари, власници куће или агенти за време стамбеног уговора	13		
Поправке	13		
Власникова или агентова посета	15		
Поскупљење станарине	16		
<b>ТРЕЋИ ДЕО - Окончање стамбеног уговора</b>	<b>17</b>		
Начини прекидања стамбеног уговора	18		
Када кућевласник или агент жели прекинути уговор	19		
Када станар жели прекинути станарски уговор	23		
Израчунавање минималног рока за исељење	26		
Када станар прими "Обавештење о исељењу"	27		
Када рок за исељење истекне, а станар се још није иселио	28		
<b>ЧЕТВРТИ ДЕО - Напуштање стамбеног простора након обавештења о исељењу</b>	<b>29</b>		
Стамбена кауција	29		
Када кућевласник не може наћи станара који дугује станарину	30		
Стамбена кауција од стране директора Стамбене управе (DoH)	30		
Када кућевласник затражи део кауције	31		
Када кућевласник тражи одштету	31		
Последње очитавање водометра	31		
Забрављене личне ствари	32		
Достављање нове адресе	34		
<b>ПЕТИ ДЕО - Решавање стамбених проблема</b>	<b>35</b>		
Кориштење услуга VCAT-а	36		

## Корисни контакти

### Управа за стамбену кауцију (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA)

RTBA је неутрално тело које задржава све стамбене кауције као повереник за власнике кућа и станаре. RTBA може вратити износ стамбене кауције по договору између кућевласника и станара, или по упутствима Грађанског и административног суда Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) или других судова.

RTBA, Locked bag No. 3040

GPO Melbourne Vic 3001

**Tel** 1300 137 164 (по цени локалног позива)

**Fax** (03) 9627 6277

**Email** [rtba@justice.vic.gov.au](mailto:rtba@justice.vic.gov.au)

**Website** [www.rtba.vic.gov.au](http://www.rtba.vic.gov.au)

### Грађански и административни суд Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT)

VCAT ради независно од Министарства за питања потрошача Викторије. VCAT је сличан осталим судовима, мање је службен, и бави се проблемима из разних области, укључујући спорове који произилазе из *Закона о стамбеним правима* из 1997.

VCAT, 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000

**Tel** (03) 9628 9800

**Бесплатан позив** 1800 133 055

**Fax** (03) 9628 9822

**Email** [vcat@justice.vic.gov.au](mailto:vcat@justice.vic.gov.au)

**Website** [www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)

**Поштанска адреса:** GPO Box 5408cc,  
Melbourne Vic 3001

### Комисија Викторије за једнака права (Equal Opportunity Commission Victoria - EOCV)

EOCV нуди информације и савете о правима и дужностима у вези равноправности и помаже решавању жалби у вези са незаконском дискриминацијом или узнемиравањем путем независних, поверљивих и бесплатних саветничких услуга.

EOCV, 3/380 Lonsdale Street,  
Melbourne, Vic, 3000

#### Саветничка телефонска служба

(03) 9281 7100

**Факсимил** (03) 9281 7100

**Бесплатан позив** (становници руралних  
предела) 1800 134 142

**TTY** (03) 9218 7110

**Email** [eoc@vicnet.net.au](mailto:eoc@vicnet.net.au)

**Интернет страница** [www.eoc.vic.gov.au](http://www.eoc.vic.gov.au)

## Канцеларија за стамбена питања

Канцеларија за стамбена питања је део Службе за друштвене услуге (Department of Human Services). Канцеларија за становање нуди више стамбених услуга, укључујући План о позајмљивању стамбене кауције (Bond Loan Scheme), као и доделу државних стамбених простора одговарајућим станарима у Викторији.

За више информација о помоћи коју нуди Канцеларија за стамбена питања, као и за молбене формуларе за План о позајмљивању стамбене кауције, контактирајте вама најближу канцеларију (погледајте у White Pages А-К под "Human Services или "Housing Services") или посетите Интернет страницу на адреси [www.dhs.vic.gov.au/housing](http://www.dhs.vic.gov.au/housing).

## Институт за некретнине Викторије (Real Estate Institute of Victoria - REIV)

REIV је главна организација ове индустрије која представља агенте за некретнине у Викторији.

REIV, 335 Camberwell Road,  
Camberwell, Vic, 3124

### Јавна информативна служба

(03) 9205 6677

**Факсимил** (03) 9205 6699

**Email** [reiv@reiv.com.au](mailto:reiv@reiv.com.au)

**Интернет страница** [www.reiv.com.au](http://www.reiv.com.au)

## Казне

Министарство за питања потрошача Викторије може тужити станаре, кућевласнике и агенте Суду за прекршаје (Magistrates' Court) ако не поштују одређене дужности по *Закону о стамбеном праву* из 1997 (the Act). У овим случајевима, Суд за прекршаје може одредити новчану казну.

У случајевима где овај приручник спомиње новчану казну, наведени износ је максимална новчана казна коју Суд за прекршаје може одредити. Новчана казна коју одреди суд треба да буде плаћена Фонду за стамбена питања (Residential Tenancies Fund).

## Приватност

Постоје јасна законска правила када агент и власник куће може посетити изнајмљени стамбени простор. Више о овоме можете прочитати на страници бр.15 под насловом "Кућевласникова и агентова посета"

Ако сте власнику куће или агенту дали ваше личне податке (као што су ваш број телефона или датум рођења), закони о приватности могу спречити прослеђивање ових информација другим особама или институцијама. Ако мислите да су ваши лични подаци коришћени у незаконите сврхе, контактирајте Министарство за питања потрошача на 1300 55 81 81 или Федералног пуномоћника за приватност на 1300 363 992 за савет.

## Савети за станаре

Врло је важно да не потписујете непопуњен официјални или било који други непопуњен документ.

Сви формални документи које шаљу власник куће или агент морају да имају уписано име власника куће.

## На почетку стамбеног уговора

- Потражите стручни савет ако вам стамбена питања нису јасна.
- Прочитајте и потпишите "Стамбени уговор" ("Residential Tenancy Agreement") и задржите један примерак.
- Прочитајте овај приручник о изнајмљивању стамбених простора у Викторији.
- Пажљиво проверите да ли је стамбени простор потпуно безбедан.
- Ако плаћате стамбену кауцију, попуните и потпишите извештај о стању стамбеног простора и задржите један примерак.
- Платите стамбену кауцију власнику куће или агенту.
- Попуните и потпишите формулар "Плаћање стамбене кауције" (Bond Lodgement) и задржите један примерак.
- Задржите RTBA признаницу која вам може помоћи да вам се врати стамбена кауција.
- Поштујте све тачке "Стамбеног уговора".
- Поштујте сва правила у вези са *Законом о стамбеним правима* из 1997.
- Проверите ваше дужности у вези са трошковима коришћења воде и одвода канализације.
- Да бисте решили било који проблем, најбоље би било да контактирате власника куће или агента пре него што предузмете друге мере.

## На крају стамбеног уговора

- Дозволите одговарајући временски рок за иселење након што одлучите да се одселите.
- Платите последњу станарину.
- Контактирајте институције које нуде комуналне услуге да бисте искључили телефон, плин и струју, и да бисте платили последње рачуне.
- Оставите стамбени простор у истом стању у којем сте га нашли, осим истрошених материјала.
- Понесите све своје ствари са собом.
- Задржите "Извештај о стању стамбеног простора" у случају појаве било каквих несугласица.
- Ако сте платили стамбену кауцију, договорите се са власником куће или агентом у вези враћања стамбене кауције.
- Попуните и потпишите формулар "Враћање стамбене кауције" (Bond Claim) и наведите износ стамбене кауције и задржите један примерак.
- Пошаљите RTBA-у попуњени формулар "Враћање стамбене кауције".
- Потврдите са вашом финансијском институцијом да је RTBA уплатио износ стамбене кауције на ваш рачун.
- Оставите вашу нову поштанску адресу власнику куће или агенту, RTBA-у (на формулару "Враћање стамбене кауције") и Australia Post-у.

### На почетку стамбеног уговора

- Попуните и потпишите стамбени уговор, дајте станару један примерак и задржите један примерак за себе.
- Уручите станару један примерак овог приручника о изнајмљивању стамбеног простора у Викторији.
- Пажљиво проверите да ли је стамбени простор потпуно безбедан.
- Ако плаћате стамбену кауцију, попуните и потпишите извештај о стању стамбеног простора, дајте станару један примерак овог извештаја и један задржите за себе.
- Попуните и потпишите формулар "Плаћање стамбене кауције" (Bond Lodgement) и дајте станару његову копију.
- Проследите RTBA-у износ стамбене кауције и копију формулара "Плаћање стамбене кауције".
- Побрините се да сте примили признаницу од RTBA и задржите примерак ове признанице.
- Поштујте све тачке "Стамбеног уговора"
- Поштујте сва правила у вези са *Законом о стамбеним правима* из 1997.
- Да бисте решили било који проблем, најбоље би било да контактирате станара пре него предузмете друге мере.

### На крају стамбеног уговора

- Попуните и потпишите извештај о стању стамбеног простора и задржите један примерак овог извештаја.
- Ако сте примили стамбену кауцију, договорите се са станаром у вези ове кауције.
- Попуните и потпишите формулар "Враћање стамбене кауције", побрините се да га сви станари потпишу и уручите станарима њихов примерак.
- Задржите ваш примерак овог формулара.
- Побрините се да попуњени формулар "Враћање стамбене кауције" буде достављен RTBA-у.
- Обратите се VCAT-у у року од 10 радних дана ако нисте успели да се договорите у вези враћања стамбене кауције.
- Поштујте *Закон о станарским правима из 1997.* који говори о стварима које припадају станару, као и његовим личним документима.
- Погледајте страницу бр.35 за више детаља о решавању стамбених проблема.

# “ Први део Почетак стамбеног уговора ”

## 1

### Подношење молбе за становање

Формулари за подношење молбе за становање су на располагању путем Министарства за питања потрошача Викторије и неких агента за некретнине. Када подносите молбу за становање, врло је важно да будете припремљени. Власник куће или агент ће вас вероватно упитати да му покажете неки идентификациони документ, као што је возачка дозвола, као и доказ о запослењу и препоруке.

### Станари са малом децом

У већини случајева, власник куће или агент не могу одбити молбу за становање станарима са децом.

Такво поступање дискриминира и зато је против закона.

Власник куће или агент могу одбити молбе само у следећим случајевима:

- власник куће живи у овом стамбеном простору и намерава да се врати у ову кућу
- влада је одредила стамбени простор само за самце или парове без деце
- стамбени простор је неодговарајући за малу децу.

За више информација у вези стамбене дискриминације, контактирајте Комисију за једнака права Викторије (Equal Opportunity Commission Victoria). Контактни детаљи су на страници бр. iv.

### Изнајмљивање стамбеног простора

#### 1 Почетак стамбеног уговора

## Стамбени уговори

Стамбени уговор је законски уговор између станара и власника куће или агента за некретнине. Овај уговор обухвата износ станарине који станар мора плаћати, начин плаћања, трајање становања, износ новца који ће бити плаћен као повратна сигурносна гаранција, као и остале услове и правила.

Стамбени уговори могу бити писмени или усмени.

Писмени уговори морају бити потписани на официјалном "Стамбеном уговору" (или документу који садржи идентичан текст) који је на располагању путем Министарства за потрошачка питања. Агенти понекад користе сопствене формуларе који могу да садрже додатне услове. Ови документи су важећи ако поштују Закон о станарским правима.

Усмени договори су важећи само ако поштују Закон о станарским правима.

Постоје две врсте стамбених уговора - периодични уговори и уговори на одређено време. Уговори на одређено време су ограничени на одређени временски рок, док периодични уговори важе од недеље до недеље, или од месеца до месеца.

Иако уговор на одређено време има датум завршетка, станар и даље мора писмено да обавести власника куће, или, власник куће мора станару уручити "Обавештење о исељењу из стамбеног простора", када станар мора да се сели на истеку уговора.

Погледајте страницу бр.26 за више информација о израчунавању минималног рока напомене за исељење. Ако ниједна укључена страна не уручи обавештење о прекиду стамбеног уговора на одређено време, овај уговор аутоматски постаје периодични стамбени уговор.

За више информација о прекиду стамбеног уговора, погледајте страницу бр.17.

## Задржавање потписаног стамбеног уговора

Пре него што упита потенцијалног станара да потпише "Стамбени уговор", власник куће или агент мора уручити потенцијалном станару непотписани примерак овог уговора.

У случају да обе стране потпишу "Уговор о становању", власник куће или агент мора уручити примерак потписаног уговора у року од 14 дана. Власник куће или агент такође мора уручити примерак овог приручника *на дан усељења* или *пре усељења*.

У ограниченом броју случајева, постоји начин прекида стамбеног уговора пре усељења. Погледајте страницу бр.8 или назовите Министарство за питања потрошача Викторије на број 1300 55 81 81.

## Контактни детаљи

### Подаци за контактовање кућевласника и агента

Агент или власник куће морају писмено да обавесте станара о својим подацима за контактовање на *дан усељења* или *раније*.

Контактни детаљи су:

- име и презиме власника или агента, адреса, број телефона и (само агентов) број факсимила
- број телефона у хитном случају који такође може бити коришћен за време радног времена.

Власник куће или агент могу бити кажњени \$500 ако не доставе ове детаље *на дан усељења* или *раније*.

Ако се било који од контактних детаља промене за време стамбеног уговора, власник куће или агент мора станару писмено доставити ове детаље у року од седам дана. Они могу бити кажњени \$500 ако овај услов није испуњен.

Ако се о пословима у вези стамбеног простора брине агент за некретнине, агент мора станару доставити одређене информације писмено.

Ове информације, које мора да буду у писменом облику, су:

- да ли агент може да одобри хитне поправке и, ако може, који је максимални износ новца који агент може да одобри
- број телефона или факсимила који могу да буду коришћени у случају хитних поправки.

## Станареви контактни детаљи

Станар треба да обавести власника куће или агента одмах ако се за време стамбеног уговора промене његови контактни детаљи, као што су број пословног или мобилног телефона.

## Депозити и трошкови

Власнику куће или агенту је дозвољено да прихвате депозит од потенцијалног станара.

Овај депозит мора да буде враћен када обе стране потпишу "Уговор о становању".

Ако уговор о становању није склопљен у року од 14 дана, депозит мора да буде враћен следећи радни дан.

Власник куће или агент може да буде кажњен \$500 ако не врати депозит.

Власник куће или агент не могу наплаћивати:

- показивање стамбеног простора потенцијалном станару
- уручивање картице за плаћање станарине
- уговарање или коришћење услуга плаћања директним одузимањем новца са банковног рачуна
- уговарање, продужавање или обнављање "Уговора о становању" (такође познато као премија, бонус, провизија или новац за кључ).

Казна од \$1000 може да буде одређена, ако власник куће или агент покуша да наплати станару горе наведене услуге.

## Стамбена кауција

Стамбена кауција је износ новца коју станар плаћа као сигурносни депозит. Ако станари не одржавају стамбени простор чистим, ако наносе штету или не плате станарину, власник куће или агент може одузети део или цели износ стамбене кауције на крају стамбеног уговора.

Власник куће такође од станара може затражити одштету ако износ стамбене кауције не покрива укупан новчани износ штете нанесене од стране станара.

### Износ стамбене кауције

Ако је станарина мања од \$350 недељно, кауција не може да буде већа од износа једномесечне станарине.

Власник куће или агент који тражи већи износ стамбене кауције мора упутити молбу Грађанском и административном суду (VCAT).

Казна од \$500 може да буде одређена ако власник куће или агент затражи већи износ стамбене кауције без дозволе VCAT-а.

Постоје два случаја у којима власник куће може затражити кауцију која је већа од једномесечне станарине без контактирања VCAT-а. Први случај је када је у Стамбеном уговору наведено да је стамбени простор власничко место сталног боравка које станар изнајмљује док власник не одлучи да се врати у њега. Други случај је када је станарина већа од \$350 недељно.

Износ стамбене кауције не може да буде повишен за време становања.

## Брига о станамбеној кауцији

Управа за станбену кауцију (RTBA) држи станбену кауцију за време становања.

Ако власник куће или агент прими станбену кауцију, он мора уручити станару попуњени и потписани формулар "Bond Lodgement" ("Плаћање станбене кауције") да би је и станар потписао. Ови детаљи и потписи су потребни да би RTBA могла исплатити станбену кауцију на крају становања.

Ако дође до промене власника куће или агента за време станбеног уговора, или ако нови станар преузме станбени уговор, RTBA мора да буде обавештена и мора примити службене формуларе о преносу станбеног уговора. Погледајте страницу бр.13 за више информација.

Формулари "Bond Lodgement" су на располагању путем Министарства за питања потрошача Викторије и RTBA. Прва страница је означена "RTBA". На позадини је примерак на којем пише "Tenant" ("Станар"), који треба да буде уручен станару као привремена признаница. Ту је и још један примерак за власника куће или агента.

Власник куће или агент мора послати RTBA-у износ станбене кауције и прву страницу формулара ("RTBA" примерак) у року од 10 радних дана од примања кауције. У супротном, казна од \$1000 може да буде одређена.

Плаћање мора да буде извршено банковним или поштанским чеком на име "Residential Tenancies Bond Authority". Поштанска адреса је на страници iv овог приручника и на формулару "Плаћање станбене кауције".

По *Закону о станбеним питањима* из 1997, RTBA инвестира износ станбене кауције. Камата на укупни износ станбених кауција се исплаћује у рачун за инвестиционе приходе од станбених кауција (Residential Bonds Investment Income Account). Овај износ се користи за подмиривање трошкова

администрације заједничке суме станбених кауција и допуњавање Станбеног фонда (Residential Tenancies Fund).

## Станбена кауција од Станбене управе (DoH)

У случају када Станбена управа (Director of Housing - DoH) прилаже део или цели износ станбене кауције, формулар за плаћање станбене кауције посебно направљен од стране DoH мора да буде коришћен. DoH користи овај формулар са станбеном кауцијом када је одобрен кредит за станбену кауцију.

Министарство за питања потрошача такође има примерке свих одговарајућих докумената и обавештења.

## Неплаћене станарске кауције

Ако износ станарске кауције није плаћен (на пример, ако износ није могао да буде подигнут са банковног рачуна, јер рачун нема довољно новца), станбена кауција не може да буде регистрована.

RTBA ће писмено обавестити станара и власника куће или агента на дан када је сазнала о неплаћању станбене кауције. Власник куће или агент онда могу затражити да новац буде плаћен и поново уплатити станбену кауцију, или уручити станару "Напомену о исељењу" ("Notice to Vacate") због неплаћања станарске кауције.

## Достављање уплатне признанице

RTBA мора послати признаницу станару, као и власнику куће или агенту. Ако нека од укључених страна није примила признаницу од RTBA 15 дана након плаћања станбене кауције, треба да назове RTBA.

Када DoH одобри кредит за станбену кауцију, он је обавештен када је кауција плаћена.

## Изнајмљивање станбеног простора

1 Почетак станбеног уговора

## Уплата станарине унапред

Ако се станарина плаћа недељно, власник куће или агент не може тражити да станар плати унапред више од 14 дана станарине на почетку становања.

У било којем другом случају, ако је станарина мања од \$350 недељно, власник куће или агент не могу тражити плаћање више од месец дана унапред. Ако власник куће или агент поступи као у било ком од два наведена случаја, може да буде одређена казна од \$1000.

Станарова дужност је да плаћа станарину у одређеном року. Особа која прима станарину (најчешће власник куће или агент) мора станару уручити признаницу за плаћену станарину. Погледајте страницу бр.10 за више детаља.

## Разлика између стамбене кауције и станарине

Стамбена кауција и станарина су посебни трошкови. Станар може да буде кажњен \$1000 ако иједан део кауције буде сматрао станарином.

Станари не смеју да престану да плаћају станарину ако власник куће или агент одбија да изврши поправке, ако "Уговор о становању" истиче за месец дана, или ако је станар примио или уручио напомену о исељењу.

## Гаранције

Гаранција је пристанак неке друге особе осим станара да плати сву штету која је проузрокована станаревим кршењем правила наведених у стамбеном уговору и *Закону о станарским правима из 1997.*

Власник куће или агент углавном не може затражити и гаранцију и стамбену кауцију.

Власник куће или агент може затражити гаранцију и стамбену кауцију само ако:

- станарина износи више од \$350 недељно, или
- "Уговор о становању" наводи да станар живи у кућевласничковом личном стамбеном простору док се власник не врати.

У било ком другом случају, казна у износу од \$1000 може бити одређена ако гаранција буде затражена, а кауција је већ била плаћена.

Гаранција не може бити већа од једномесечне станарине, осим у следећим случајевима:

- станарина је већа од \$350 недељно, или
- у "Стамбеном уговору" наведено је да је стамбени простор власниково место сталног боравка које станар изнајмљује док власник не одлучи да се врати у њега.

## Извештај о стању стамбеног простора

У случајевима где је плаћена стамбена кауција, власник куће или агент мора припремити извештај о стању стамбеног простора.

Власник куће или агент мора да уруче два примерка овог извештаја пре него што се станар усели у стамбени простор. Казна од \$500 може да буде одређена ако ово не буде урађено.

Станар мора да попуни овај извештај и да га врати власнику куће или агенту у року од три радна дана од усељења.

Извештај о стању стамбеног простора је врло важан документ. Овај документ може да буде коришћен као доказ у случају могућег спора о томе ко треба да плати чишћење, оштећења или надокнаду несталих ствари. Све укључене стране треба да задрже примерак овог извештаја до краја стамбеног уговора.

Власник куће или агент могу на крају становања затражити део или цели износ стамбене кауције за чишћење, оштећења или надокнаду несталих ствари. Ако извештај о стању наводи да су поправке требале да буду урађене на почетку становања, или да наведене ствари нису биле у извештају, ово може помоћи да стамбена кауција буде враћена станару.

## Попуњавање извештаја о стању стамбеног простора

Министарство за питања потрошача Викторије има формулар "Извештај о стању стана" који може да буде коришћен. Овај формулар дозвољава станарима, кућевласницима и агентима да оцене стање стамбеног простора и ствари у њему као чисте, неоштећене или у радном стању.

Врло је важно да станари упишу у извештај ако се не слажу са било којом од наведених ствари.

Станар треба пажљиво да прегледа да је све што је закачено за плафон, зидове или врата (на пример, светла, оквир камина, куке и ручке) причвршћено и да никога не може повредити.

Станари треба да провере безбедност стамбеног простора као и доле наведене објекте:

- Да ли су завесе и ролетне прописно причвршћене за зидове?
- Да ли постоји могућност да светлосни уређаји падну са плафона или зидова?
- Да ли постоји простор између зидова и ормана или полица?
- Да ли се електрични шпорет помера напред када га гурнете или када брзо отворите врата?
- Да ли оквир камина изгледа стабилно?
- Да ли ће се уграђене полице за књиге преврнути или одвојити од зида када буду потпуно испуњене?
- Да ли постоје икакве тешке структуре (на пример, резервоар на сталку, предмети из уређених башти, табла за кошарку или складишни предмети) унутар или изван стамбеног простора, које нису прописно учвршћене?

## Изнајмљивање стамбеног простора

### 1 Почетак стамбеног уговора

- Да ли су потпорни стубови за степенице или веранде пропали или оштећени?

Ово није превелика листа, а у стамбеном простору постоје друге ствари које могу да буду опасне. Власник куће или агент треба да буде писмено обавештен о свим кваровима који могу представљати сигурносни ризик, а ове кварове треба да поправи мајстор.

На дну извештаја о стању стана постоји простор где можете да упишете ове ризике. Ако је ризик сигурносне природе, а није поправљен, станари могу предузети даље кораке. Погледајте поглавље "Поправке" на страници бр.13.

Ако је проблем озбиљан у толикој мери да је стамбени простор неподобан за живот, станар одмах треба да обавести власника куће. Ако проблем не може да буде поправљен, станар може добити право да одмах прекине стамбени уговор. Најбоље решење је потражити добар савет, зато назовите Министарство за питања потрошача Викторије на 1300 55 81 81.

## Чист и исељен стамбени простор

Власник куће или агент мора обезбедити да је стамбени простор исељен и довољно чист на дан усељења.

Ако стамбени простор није исељен или довољно чист, станар може:

- да прекине стамбени уговор пре усељења (погледајте страницу 24-25)
- да одбије да се усели све док стамбени простор није исељен или довољно чист.

Станар не треба да плаћа станарину док чека на усељење или чишћење стамбеног простора.

## Очитавање водомера

У градској области Мелбурна, ако стамбени простор има посебан водомер, власник куће или агент може уговорити да станар плаћа коришћење воде или услуге одвода канализације. У овом случају, власник куће мора проследити станареве детаље снабдевачима водоводних услуга. Снабдевач ће очитати водомер и станар ће од тада плаћати ове услуге.

У местима ван градске области Мелбурна, станари који имају посебан водомер морају обавестити снабдевача водоводних услуга макар два радна дана пре усељења (не рачунајући викенде и државне празнике). У супротном, станари ће морати да плате за укупну потрошњу воде од задњег очитавања водомера.

Најбољи начин је писмено потврдити ваше детаље и сачувати примерак овог писма.

## Прикључивање комуналних услуга

На почетку становања, станари морају контактирати одговарајуће снабдеваче комуналних услуга да би прикључили телефон, плин и струју, и да би рачуни били пребачени на њихово име.

# “ Други део За време станарског уговора ”

## 2

За време станарског уговора, станар и власник куће или агент могу ступити у контакт због повишења станарине, оштећења станарског простора, уступања стамбеног простора другој особи, и прекидања становања.

Важни детаљи увек треба да буду уговорени и писмено потврђени. Министарство за питања потрошача има разне формуларе за ову сврху и њихова употреба се строго препоручује. У многим случајевима, ови формулари мора да буду коришћени.

Врло је важно да су ова писма разумљива, да садрже све потребне детаље и да су потписана, као и да копије ових писама задрже обе стране.

### Плаћање станарине

Станари су одговорни за плаћање станарине. Они морају да наставе са плаћањем све до краја стамбеног уговора. Ако станарина касни или није плаћена, станар је одмах у заостатку са плаћањем станарине, и власник куће или агент може предузети одређене мере против станара.

## Признанице за плаћање станарине

Станари имају право на признаницу за сваку плаћену станарину.

Особа која прима новац за станарину (најчешће власник куће или агент), мора:

- уручити станару признаницу одмах, ако је станарина плаћена лично
- уручити станару признаницу у року од пет радних дана, ако станар није платио станарину лично, а затражио је признаницу
- ако је станарину платио лично станар, а признаница није затражена, власник куће или агент мора сачувати доказ о плаћању за период од 12 месеци и, по потреби, уручити станару примерак овог доказа у року од пет радних дана.

Казна од \$500 може да буде одређена ако правила у вези са признаницама за плаћање станарине нису поштована.

Признаница за плаћање станарине мора јасно навести да је то признаница за станарину и мора да буде потписана од стране власника куће или агента.

У признаници такође мора да буде наведено:

- станарево име
- адреса стамбеног простора
- датум када је станарина плаћена
- за који период је ова станарина плаћена
- износ плаћене станарине
- да је то признаница за станарину.

## Трошкови коришћења воде

Станар је дужан да плаћа за кориштење воде и одвод канализације ако стамбени простор има свој посебан водометар, а у градским областима Мелбурна, станари морају плаћати и за одвоз смећа, осим ако власник стамбеног објекта не пристане да плати за ове услуге.

Власник куће или агент мора плаћати све остале трошкове који се односе на водовод, иако другачија правила могу да буду употребљена ако је резервоар главни снабдевач водом.

Ако су станару потребне информације о овоме, треба да контактира Министарство за питања потрошача Викторије на 1300 55 81 81.

## Замењивање водоводних уређаја

Ако власник куће или агент замени било који водоводни уређај или прикључак, а нови уређај није барем "А" квалитета по аустралијском стандарду, власник куће или агент су одговорни за трошкове коришћења воде све док се не угради уређај "А" квалитета.

Уређај "А" квалитета је обележен словом "А". Производи овог квалитета спречавају непотребно трошење воде и штеде новац.

## Остали трошкови комуналија и других услуга

Власник куће или агент мора да плате све трошкове уграђивања и прикључивања струје, плина и нафте. Ако постоји посебан мерач, све остале трошкове струје, плина и нафте мора платити станар, осим ако је постигнут другачији договор. Ако не постоји посебан мерач, власник куће или агент морају плаћати трошкове. У случају где се користи плин из боце, власник куће или агент плаћа изнајмљивање плинске боце, а станар плаћа плин.

Власник куће или агент мора да надокнади трошак станару у случају када станар плати снабдеваче комуналних услуга за услуге које нису наведене у "Уговору о становању", али су ипак достављене у стамбени простор. Али, станар може да буде одговоран за ове трошкове ако је уговор потписан на период дужи од годину дана.

Власник куће или агент мора да врати новац станару за све трошкове или порезе плаћене јавној институцији који нису део трошкова потрошачких услуга. Али, станар може да буде дужан да плати ове трошкове ако је стамбени уговор потписан на одређени временски период дужи од годину дана.

Станари стамбених простора које је обезбедила Канцеларија за стамбена питања (DoH), укључујући и станаре у собном смештају унутар друштвене заједнице, могу да буду дужни да посебно плате за трошкове грејања и коришћења веш-кухиње.

## Брига о стамбеном простору

Станари, власници кућа и агенти имају више дужности за време стамбеног уговора.

### Станарове дужности

Станар мора:

- одржавати стамбени простор релативно чистим, осим ако "Уговор о становању" не налаже да власник куће или агент морају очистити стамбени простор
- не наносити штету у стамбеном простору
- писмено обавестити власника куће или агента чим дође до оштећења
- избегавати узнемиравање комшија
- обезбедити да ваше комшије и њихови гости поштују права комшије што се тиче приватности, мира и удобности
- обезбедити да стамбене просторије нису коришћене у било какве илегалне сврхе
- затражити (по могућности писмену) дозволу власника куће или агента:
  - када мења браву у централном систему за закључавање
  - при уграђивању одређене справе
  - када уграђује додатне уређаје или врши промене или реновације
- уручити власнику куће или агенту кључ чим промените било коју од брава

Врло је важно да упамтите да, осим ако се нисте договорили са власником куће или агентом, станар мора да напусти стамбени простор да изгледа као пре било каквих уграђивања, додатака, промена или реновирања, осим уобичајених оштећења услед употребе.

## Власникове и агентове дужности

Власник куће или агент мора да:

- уручи станару примерак овог приручника *на дан уселјења* или *пре*
- одржава стамбени простор и околину у добром стању
- обезбеди да је било који замењени водоводни уређај најмање "А" квалитета по аустралијском стандарду
- обезбеди да сва спољна врата и прозори имају браве за закључавање
- уручи станару кључ чим промени било коју браву
- дозволи станару мир и тишину у стамбеном простору
- не посећује стамбени простор због обављања општих инспекција пре истека прва три месеца становања.

## Уступање изнајмљеног стамбеног простора

Станар мора добити писмено одобрење од власника куће или агента пре него што уступи део или цели изнајмљени стамбени простор.

Корисно је затражити стручни савет када намеравате да уступите стамбени простор и пре него што закључите било какав уговор.

Власник куће или агент морају дозволити станару да уступи стамбени простор, осим ако постоји добар разлог за одбијање. Наплаћивање дозволе о уступању је незаконито.

Ако станар мисли да власник куће или агент не одобрава уступање без икаквог разлога, он може да упути жалбу Грађанском и административном суду Викторије (VCAT) који ће донети одлуку.

Ако станар живи у стамбеном простору који му је доделила држава, кућевласник најчешће има право да одбије молбу за уступање изнајмљеног стамбеног простора.

Ако власник куће или агент дозволи да станар уступи изнајмљени стамбени простор и станар прими кауцију од новог станара, одговорност за предавање кауције припада првом станару. Први станар мора предати ову кауцију RTBA-у у року од 10 радних дана од примања новца. RTBA ће у овом случају да сматра првог станара власником куће.

## Нови станари, власници куће или агенти за време стамбеног уговора

Важно је запамтити да ће RTBA исплатити стамбену кауцију искључиво особи која је регистрована као власник стамбене кауције.

Ако нови власник куће или агент преузме стамбени простор, бивши власник куће и нови власник куће, као и њихови агенти, мора да попуне и потпишу формулар "Agent/Landlord Transfer" ("Промена власника куће или агента) и послати је RTBA-у у року од пет радних дана од дана промене. Нови власник куће или агент морају такође уручити станару примерак овог формулара.

Ако нови станар преузима стамбени уговор, онда власник куће или агент, тренутни станар и нови станар морају да попуне и потпишу формулар "Tenant Transfer" ("Промена станара") да би променили власништво стамбене кауције. Овај формулар RTBA мора примити у року од пет дана од промене.

Казна од \$1000 може да буде одређена ако овај формулар није уручен RTBA-у.

## Поправке

Закон о станарским питањима објашњава разлику између хитних и нехитних поправки. Хитне и нехитне поправки су власникова или агентова дужност, али ако је станар проузроковао штету, власник куће може затражити од станара да уговори и/или плати за поправке.

Постоје одређене процедуре које станари, власници куће и агенти морају поштовати када су у питању хитне и мање хитне поправки. Станари морају наставити да плаћају станарину, чак и кад чекају на поправке.

Али, ако о случају одлучује VCAT, станар може упутити молбу да станарина буде плаћена у посебан рачун док се проблем не реши.

Врло је важно да обављате сву размену информација у вези са поправкама писменим путем и да сачувате све примерке писама, формулара и извештаја за убудуће. По могућности, станари треба да користе формуларе који су на располагању путем Министарства за питања потрошача Викторије.

### Хитне поправке

Поправке се сматрају хитним ако се поправљају следећи кварови:

- пукнута водоводна цев
- зачепљен или оштећен канализациони одвод
- веће пропуштање крова
- истицање плина
- опасан електрични квар
- поплава или озбиљна штета услед поплаве
- озбиљна штета услед олује или пожара

- престанак рада или квар било којег од неопходних уређаја којима вас је снабдео власник куће или агент за топлу воду, воду, кување, грејање или прање веша
- престанак рада или квар на доводу плина, струје или воде
- било који квар или оштећење у стамбеном простору, укључујући све уређаје и прикључке који чине стамбени простор несигурним.
- уређај или прикључак који не ради правилно и који узрокује непотребну потрошњу веће количине воде
- озбиљан квар на лифту или степеницама у стамбеном простору.

## Сценарио у случају хитних поправки

Ако сте у могућности, потражите савет о томе да ли су поправки хитне или не. У идеалном случају, станар и власник куће или агент требало би да се сложе да је поправка хитна.

### **Сценарио 1. Станар контактира власника куће или агента и они пристају да обаве хитне поправке.**

Ако станар затражи хитне поправке, власник куће или агент мора да реагује без чекања.

### **Сценарио 2. Станар контактира власника куће или агента и они не обаве хитне поправке.**

Ако власник куће или агент не реагују довољно брзо, станар може уговорити да поправке у максималном износу од \$1000 буду обављене (ако би поправке коштале више од \$1000, погледајте сценарио бр.3.).

Станар онда може послати писмену напомену власнику куће или агенту обавештавајући га да треба да му исплате трошкове хитних поправки.

Власник куће или агент има 14 дана од дана примања напомене да исплати станара за обављање хитних поправки.

Станар треба да задржи све признанице и доказе о покушајима организовања хитних поправки са власником куће или агентом.

### **Сценарио 3. Власник куће или агент не пристаје да уради хитне поправке, а поправке би коштале више од \$1000.**

У овом случају, станар може упутити жалбу VCAT-у, који ће саслушати жалбу у року од два радна дана од примања жалбе. VCAT може наредити власнику куће или агенту да обаве поправке.

### **Сценарио 4. Власник куће или агент не пристаје да уради хитне поправке, а станар не може приуштити трошак поправки.**

У овом случају, станар може директно упутити жалбу VCAT-у, који ће саслушати жалбу у року од два радна дана од примања жалбе. VCAT може наредити власнику куће или агенту да обаве поправке.

### **Сценарио 5. Станар је платио трошкове хитних поправки, али власник куће или агент одбија да исплати станара за трошкове иако му је станар уручио напомену да плати трошкове у року од 14 дана.**

У овом случају, станар може уложити жалбу VCAT-у који ће саслушати случај и донети одлуку. VCAT може наредити власнику куће или агенту да исплати станару трошкове поправки.

Погледајте страницу iv за VCAT-ове контактне детаље.

## Мање хитни поправци

За мање хитне поправке, станар треба писмено да обавести власника куће или агента шта треба да буде поправљено. Станари би требали користити формулар Министарства за питања потрошача "Напомена власнику изнајмљеног стамбеног простора". Власник куће или агент има 14 дана да изврши поправке.

Ако власник куће или агент не обави поправке у року од 14 дана, станар може послати писмени примерак овог обавештења Министарству за питања потрошача Викторије уз писмену молбу да провере овај случај и да га обавесте о исходу.

Ако поправке нису обављене чак и после инспекцијског извештаја Министарства за питања потрошача Викторије, станар има 60 дана од примања извештаја да уложи молбу VCAT-у за наредбу о поправкама.

Станар мора наставити да плаћа станарину, чак и кад власник куће или агент није уговорио обављање поправки. Али, ако случај дође до VCAT-а, станар може уложити молбу да станарина буде плаћена на посебан рачун док се случај не реши.

## Власникова или агентова посета

Постоје правила о томе када је власнику куће или агенту дозвољено да посети изнајмљене стамбене просторије.

### Посета у дозвољено време

Власник куће или агент могу посетити стамбени простор само ако станару одговара време посете и ако је посета уговорена не више од седам дана унапред.

### Посета у року од 24 сата

Власник куће или агент има право да посети стамбени простор у року од 24 сата након писменог обавештења станару, а разлози посете могу да буду:

- Обављање дужности које налаже "Уговор о становању" и *Закон о стамбеним правима* из 1997, или било који други закон.
- Процена вредности стамбеног простора.
- Показати стамбени простор потенцијалним купцима или најамницима.
- Показати стамбени простор потенцијалним станарима.
- Проверити основану сумњу да станар није испунио његове станарске дужности.
- Генерална инспекција за време било којег периода од шест месеци, осим првих три месеца становања.

Власник мора лично уручити писмену напомену станару између 8 сати ујутро и 6 сати поподне, или путем поште (дозволите одређено додатно време за доставу писма).

<sup>1</sup> Власници и агенти ово могу урадити само у последњих 14 дана пре окончања станарског уговора којег је у напомени назначио станар, власник или агент.

У случају где је власник или агент уручио писмену напомену ради разлога наведених на прошлој страници, са 24-сатном напоменом да намерава обавити једну од ових радњи, њима је дозвољено да уђу у стамбени простор између 8 сати ујутро и 6 сати послеподне, осим на дане државних празника.

Ако је станар код куће, он мора дозволити власнику или агенту да уђе. Власник куће или агент могу да уђу у стамбени простор иако станар није код куће ако су испуњени услови писмених напомена.

## Шта власници и агенти не могу урадити

Када власник обавља посету у договорено време, или са 24-часовном напоменом, власник куће или агент нема право да:

- уђе на непрописан начин
- остане дуже од времена потребног да обави своје потребе, осим ако се станар с тим слаже

Казна од \$500 може да буде одређена ако власник куће или агент уђе у стамбени простор на начин који је супротан *Закону о стамбеним правима* из 1997.

## Поскупљење станарине

Ако је стамбени уговор потписан на одређен временски период, власник куће или агент не може повисити станарину пре истека уговора, осим ако уговор налаже супротно.

У било којем случају, власник куће или агент не може повисити износ станарине више од једанпут у току шест месеци.

Власник куће или агент мора обавестити станара најмање 60 дана унапред о било каквом поскупљењу станарине користећи формулар "Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises" ("Напомена станару/станарима о поскупљењу станарине").

## Када станар мисли да је станарина сувише висока

У одређеним случајевима, станари могу писмено да обавесте Директора Министарства за питања потрошача Викторије за процену трошка станарине ако мисле да је станарина или предложена станарина превелика.

Ово се може десити само ако је:

- власник куће или агент уручио формулар "Напомена станару о поскупљењу станарине", а станар мисли да је поскупљење превелико (након процене стамбеног тржишта) или,
- власник куће или агент је смањιο или обуставио одређене услуге, средства или друге ствари које су део постојећег стамбеног уговора.

Молба за процену трошка станарине мора да буде уручена у року од 30 дана од примања формулара напомене.

Након примања процене трошка станарине, станар има 30 дана да VCAT-у упути молбу за саслушање. VCAT може одредити максималну станарину, која је онда на снази следећих 12 месеци.

# “ Трећи део Окончање стамбеног уговора ”

## 3

По Закону о становању, постоје одређени начини за прекидање свих станарских уговора, укључујући вербалне уговоре, уговоре на одређени временски период и периодичне уговоре.

Чак и ако уговор има одређен дан истека, напомена о исељењу мора да буде уручена.

Ако станар, власник куће или агент жели да прекине стамбени уговор, он треба да провери:

- разлоге за напомену о исељењу које дозвољава Закон о становању
- да ли напомена мора да буде уручена на службеном формулару
- минимални рок између дана напомене и стварног датума прекидања стамбеног уговора.

Погледајте страницу бр.26 за детаље о израчунавању минималног рока напомене за одређене разлоге исељења.

Прочитајте следеће странице пажљиво и, ако је потребно, потражите савет путем Минстарства за питања потрошача на 1300 55 81 81.

Напуштање стамбеног простора и престанак плаћања станарине се сматра неиспуњењем стамбеног уговора између станара и власника или агента. VCAT може одредити одштету власницима или агентима за изгубљени новац због овог прекида уговора.

Власник или агент такође може да буде кажњен до \$2000 ако, на физички или било који начин који не покрива Закон о становању, покуша присилити станара на исељење.

## Начини прекидања стамбеног уговора

Стамбени уговори могу да буду прекидани само на начине који поштују Закон о становању.

Врло је важно да знате да сваки покушај власника куће или агента да прекине стамбени уговор на начин који не поштује Закон о становању је неважећи.

Три главна начина прекидања стамбеног уговора су:

- договор свих укључених страна да прекидају стамбени уговор раније, или
- власник куће или агент уруче станару "Обавештење о исељењу"
- станар уручи власнику куће или агенту "Обавештење о исељењу".

У случајевима тешког материјалног стања, VCAT може раније окончати стамбени уговор на одређено време.

## Договор о ранијем прекидању уговора

Станар и власник или агент се могу договорити да прекидају стамбени уговор раније. Али, чак и ако се све стране слажу, врло је важно писмено оверити ову одлуку. Овај документ треба да садржи све договорене трошкове, услове, као и датум када се стамбени уговор завршава.

## Прекидање стамбеног уговора због тешког материјалног стања

Ако укључене стране не могу да се договоре, страна која жели да прекине стамбени уговор због тешког материјалног стања може поднети молбу VCAT-у да би се смањило трајање стамбеног уговора.

VCAT може смањити трајање стамбеног уговора ако:

- останак или/и плаћање станарине до истека уговора може довести станара у тешко материјално стање
- утицај би био већи по станара него по власника куће
- станар није знао на почетку стамбеног уговора да ће се појавити овај проблем.

VCAT такође може смањити трајање стамбеног уговора ако:

- ће боравак станара до истека уговора довести власника у тешко материјално стање
- утицај би био већи по власника него по станара куће
- власник није знао на почетку стамбеног уговора да ће се појавити овај проблем.

VCAT такође може наредити да особа која је поднела молбу за скраћивање стамбеног уговора плати одштету другој особи за изгубљени временски период стамбеног уговора.

## Када кућевласник или агент жели прекинути уговор

Када власник куће или агент жели да прекине стамбени уговор, мора да попуне формулар "Обавештење о исељењу".

Формулар "Обавештење о исељењу" мора да буде:

- адресиран на станара
- потписан од стране власника или агента
- објашњен разлог (осим ако је обавештење без икаквог одређеног разлога)
- наведен датум када станар треба да се исели

Формулар "Обавештење о исељењу" мора да буде:

- послан станару препорученом поштом, или
- лично уручен станару између 8 сати ујутро и 6 сати поподне

## Разлози и минимални рок напомене након станаревог "Обавештења о исељењу"

Постоји више разлога за прекидање стамбеног уговора по Закону о становању.

Ова табела је одговарајућа за прекидање периодичног, као и уговора на одређени временски рок.

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара"

Штету у стамбеном простору или његовој околини је злонамерно проузроковао станар или станарев гост.

Станар или станарев гост је довео суседе у опасност.

Наставак

**Минимални рок напомене за сваки разлог**  
(Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)

**Хитна напомена**

**Хитна напомена**

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара"	<b>Минимални рок напомене за све случајеве</b> (Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)
Ако је стамбени простор: • потпуно уништен • деломично уништен и није безбедан • неприкладан за живот.	<b>Хитна напомена</b>
Станар дугује више од 14 дана станарине.	<b>14 дана</b>
Станар је прекршио VCAT-ову наредбу о сагласности или обештећењу.	<b>14 дана</b>
Станар је већ добио две Напомене о непоштовању дужности ("Breach of Duty") и исти проблем се поново јавља.	<b>14 дана</b>
Стамбени простор се користи у илегалне сврхе.	<b>14 дана</b>
Остали станари су доведени без дозволе.	<b>14 дана</b>
Станар није платио договорену стамбену кауцију.	<b>14 дана</b>
Станар има дете које живи у стамбеном простору, иако уговор налаже да деца нису дозвољена.	<b>14 дана</b>
Власник куће је државно тело, а станар их је обмануо да би био прихваћен као станар.	<b>14 дана</b>

Када власник куће или агент наведе један од следећих разлога за прекид стамбеног уговора, датум прекида који је наведен у "Обавештењу о исељењу" не може да буде пре датума прекида стамбеног уговора на одређени временски рок.

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара"

**Минимални рок напомене за све случајеве**  
(Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)

Станарски уговор је на одређено време или има одређени датум прекида и наводи да је станар изнајмио власников лични стамбени простор, а власник ће се уселити на крају уговора.

**14 дана**

Планирана реконструкција, оправке или обнове (за које су добијене све потребне дозволе) не може да буде прописно обављена док се станар не исели.

**60 дана**

Стамбени простор треба да буде уништен и све потребне дозволе су добијене.

**60 дана\***

Власник жели да користи ове просторије у неке друге сврхе, на пример, као пословни простор.

**60 дана\***

Власник куће или члан власникове ближе родбине (укључујући његове и женине родитеље), или неко ко обично живи са власником и о коме се власник куће стара, ће се уселити у стамбени простор.

**60 дана\***

Наставак

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара"	<b>Минимални рок напомене за све случајеве</b> (Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)
Стамбени простор ће бити продат или понуђен на продају без усељених станара одмах након прекидања "Стамбеног уговора".	60 дана*
Стамбени простор је продат, а сви продајни услови су испуњени.	60 дана*
Владина организација је власник стамбеног простора и потребан је за јавне сврхе.	60 дана
Стамбени уговор на одређено време који је трајао мање од шест месеци се завршио.	60 дана
Стамбени уговор на одређено време који је трајао више од шест месеци се завршио.	90 дана
Власник куће је владина организација и станар више не испуњава услове за становање у овом стамбеном простору.	90 дана
Одређени разлог не постоји, али не зато јер је станар користио (или рекао да ће користити) своја права.	120 дана

**\* НАПОМЕНА о поновном изнајмљивању стамбеног простора**

Власник или агент немају право да поново изнајме стамбени простор следећих шест месеци након уручивања 60-дневне напомене о исељењу због горе наведених разлога, осим ако не добију дозволу VCAT-а.

## Када станар жели прекинути станарски уговор

Станари се саветују да користе формуларе ‘Обавештење власнику изнајмљеног стамбеног простора’ (‘Notice to Landlord of Rented Premises’) који су на располагању у Министарству за питања потрошача Викторије.

У случају тешког материјалног стања, станар може затражити путем VCAT-а да се стамбени уговор оконча раније, погледајте страницу 18 за више детаља или контактирајте Министарство за потрошачка питања Викторије на број 1300 55 81 81.

Станар мора писмено уручити власнику или агенту тачан временски рок напомене пре него што прекине стамбени уговор.

Станарево обавештење о намери да се исели мора да буде:

- у писменом облику
- потписано од стране станара или станаревог представника
- разлог исељења, ако је то потребно, мора да буде наведен (погледајте табелу на страници бр.24)
- датум када станар планира да се исели мора да буде уписан, узимајући у обзир временски рок напомене по Закону о стамбеним питањима (погледајте табелу на страници бр.24).

Уручивање обавештења о исељењу мора да буде урађено на један од следећих начина:

- достављено лично власнику или агенту.
- достављено на њихову кућну или пословну адресу и уручено особи старијој од 16 година која ту живи или ради.
- ако је власник или агент неко пословно предузеће, обавештење треба предати овлашћеном службенику који ради у тој организацији.
- послати поштом власнику или агенту на њихову кућну или пословну адресу или, ако је власник или агент пословно друштво, послати на регистровану адресу овог пословног друштва у Викторији.

Кориштење препоручене поште је добра идеја, јер онда имате доказ када је обавештење послато.

Погледајте страницу бр.26 за више информација о израчунавању минималног рока напомене о исељењу.

## Разлози и минимални рок напомене пре исељења након станаревог "Обавештења о исељењу"

Минимални временски рок напомене пре исељења зависи од разлога за исељење.

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара" власнику куће или агенту

Ако је стамбени простор пре усељења:

- већ усељен\*
- у лошем стању\*
- потпуно уништен
- делимично уништен и није безбедан
- неприкладан за живљење\*
- законски није сматран стамбеним простором
- није на располагању за усељење.

Ако је стамбени простор за време становања:

- потпуно уништен
- делимично уништен и није безбедан
- неприкладан за живљење.

Власник куће је прекршио VCAT-ову наредбу о сагласности или обештећењу.

Станар је већ уручио две "Напомене о непоштовању дужности" ("Breach of Duty") власнику куће или агенту, и исти проблем се поново јавља. (Ово се односи само на уговоре на одређени временски период.)  
Наставак

**Минимални рок напомене за све случајеве**  
(Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)

**Хитна напомена.**

**Хитна напомена.**

**14 дана**

**14 дана**

Разлози за уручивање "Обавештења о исељењу станара" власнику куће или агенту

**Минимални рок напомене за све случајеве** (Дозволите додатно време ако шаљете напомену поштом или је достављате станару лично. Проверите страницу бр.26 да тачно израчунате додатно време)

Станару је потребан привремени кризни смештај.

14 дана, али, ако је уговор потписан на одређени временски период, датум прекида који је наведен у "Обавештењу о исељењу" не може да буде пре датума прекида стамбеног уговора на одређени временски рок.

Станару је потребна посебна или лична нега.\*\*

14 дана, али, ако је уговор потписан на одређени временски период, датум прекида који је наведен у "Обавештењу о исељењу" не може да буде пре датума прекида стамбеног уговора на одређени временски рок.

Станару је потребан државни стамбени смештај.

14 дана, али, ако је уговор потписан на одређени временски период, датум прекида који је наведен у "Обавештењу о исељењу" не може да буде пре датума прекида стамбеног уговора на одређени временски рок.

Било који други разлог.

28 дана, али, ако је уговор потписан на одређени временски период, датум прекида који је наведен у "Обавештењу о исељењу" не може да буде пре датума прекида стамбеног уговора на одређени временски рок.

**\*Хитна напомена пре него што се станар усели (стамбени простор је већ усељен, није у добром стању или је неприкладан за живљење):**

Да би се избегле будуће несугласице и могућа тужба због одштете, Министарство за питања потрошача Викторије предлаже да станари обавесте власнике или агенте о проблему и дозволе одређено време за одговор пре него што уруче напомену да неће да се уселе у стамбени простор.

**\*\* Посебна или лична нега значи:**

- помоћ у следећим случајевима:
  - купање, туширање или лична хигијена.
  - обављање нужде.
  - облачење и скидање одеће.
  - исхрана.
  - физичка помоћ за особе са проблемима кретања.
  - помоћ за особе које су покретне, али им је потребна нека врста надзора или помоћи.
  - помоћ или надзор са коришћењем лекова.
  - пружање одређене емоционалне подршке у здравственим и стамбеним установама.

## Израчунавање минималног рока за исељење

Када уручујете напомену о исељењу, врло је важно да урачунате додатно време на минимални рок напомене када шаљете напомену поштом или када је уручујете лично.

Табела испод показује укупан број дана који треба да буде урачунат када је обавештење послато препорученом поштом.

Када обавештење шаљете поштом, више дана треба да буде урачунато за сваки државни празник који пада унутар периода путовања писма.

Минимални рок напомене	Пслато у понедељак	Пслато у уторак	Пслато у среду	Пслато у четвртак	Пслато у петак
Хитна напомена	3	3	3	5	5
14 дана	18	18	18	20	20
28 дана	32	32	32	34	34
60 дана	64	64	64	66	66
90 дана	94	94	94	96	96
120 дана	124	124	124	126	126

Табела испод показује укупан број дана који морају да буду урачунати када је обавештење уручено лично.

Минимални рок напомене	Уручено у понедељак	Уручено у уторак	Уручено у среду	Уручено у четвртак	Уручено у петак
Хитна напомена	-	-	-	-	-
14 дана	16	16	16	16	16
28 дана	30	30	30	30	30
60 дана	62	62	62	62	62
90 дана	92	92	92	92	92
120 дана	122	122	122	122	122

## Када станар прими "Обавештење о исељењу"

Ако станар прими "Обавештење о исељењу", он може да се исели или:

- да се супротстави обавештењу ако верује да за то има разлог по Закону о стамбеним правима
- да замоли за више времена пре него што мора да се исели.

## Законски разлози за жалбу против "Обавештења о исељењу"

Станари имају право да се жале против регуларности "Обавештења о исељењу". Станари се могу жалити против овог обавештења ако није прописно уручено или ако се не слажу са наведеним разлогом за исељење.

Станари такође имају право да се супротставе "Обавештењу о исељењу", које је уручено ради прекида уговора или без икаквог разлога ако мисле да је обавештење издато јер су станари користили (или су намеравали да користе) своја права по Закону о становању.

## Како се жалити против "Обавештења о исељењу"

Станари се могу жалити VCAT-у против обавештења о исељењу у одређеном року који зависи од разлога и минималног рока напомене о исељењу.

Станари морају упутити жалбу VCAT-у у року од:

- 60 дана од примања 120-дневног обавештења о прекидању стамбеног уговора без одређеног разлога
- 28 дана од примања 90-дневног обавештења о прекидању стамбеног уговора на одређени временски период
- 21 дан од примања 60-дневног обавештења о прекиду стамбеног уговора на одређени временски период
- 30 дана од примања 60-дневног обавештења о прекиду стамбеног уговора било које врсте.

## Обавезе са посебним обавештењима о исељењу

Ако је власник или агент уручио обавештење за исељење у року од 60 дана или више, станар може избећи останака до краја овог периода ако упути своју 14-дневну напомену о исељењу. Али, ако је стамбени уговор потписан на одређени временски период, датум исељења на станаревој напомени не може да буде пре краја овог стамбеног уговора.

## Молба за продужење рока за исељење

Станари се такође могу противити обавештењу о исељењу ако би имали потешкоћа да се иселе без продужетка рока за исељење.

VCAT може да одобри посебне олакшице како би се избегле потешкоће за станаре или власнике.

## Када рок за исељење истекне, а станар се још није иселио

Ако је рок за исељење који је дао станар, власник или агент истекао, а станар се још увек није одселио, власник или агент може упутити жалбу VCAT-у за наредбу која захтева од станара да се исели. Ова наредба дозвољава полицији да принудно исели станара.

### Саслушања у VCAT-у о молбама за принудно исељење

Станар има право да присуствује и сведочи на овом саслушању. Грађански и административни суд Викторије (VCAT) ће саслушати и узети у обзир обе стране. VCAT може решавати случајеве у вези неплаћања станарине и прекидања стамбених уговора на одређени временски рок без саслушања ако власник или агент испуне услове за алтернативну процедуру која је назначена у Закону о становању, а станар нема ништа против.

У случају где власник или агент користи алтернативну процедуру, станари који су затражили саслушање одмах морају да попуне жалбени формулар који им је уручио власник или агент, да га уруче VCAT-у и пошаљу попуњени примерак овог формулара власнику или агенту.

“

# *Четврти део*

## *Напуштање стамбеног простора након обавештења о исељењу*

”

4

### Стамбена кауција

На крају стамбеног уговора, станар и власник куће или агент треба да покушају да се договоре о томе како ће стамбена кауција да буде подељена. На пример, можда станарина није плаћена, или ако треба поправити неку штету у стамбеном простору. Договорена подела треба да буде назначена у формулару "Враћање стамбене кауције", који треба да буде прослеђен Управи за стамбену кауцију (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA).

Станар никад не треба да потпише непопуњен формулар "Враћање стамбене кауције".

RTBA неће прихватити формулар "Враћање стамбене кауције" ако је преправљен на било који начин. Ако станар, власник куће или агент жели да промени било шта на формулару, он мора да користи нови формулар.

Када део кауције треба да буде плаћен власнику куће или агенту, формулар не може да буде потписан више од седам дана пре краја стамбеног уговора.

## Враћање стамбене кауције

Када RTBA прими прописно попуњен формулар "Враћање стамбене кауције", RTBA ће платити кауцију директно у назначени банковни рачун током ноћи.

У случајевима дељеног становања, RTBA неће платити делове кауције станарима за време станарског уговора. Подела кауције између долазећег и одлазећег станара је приватна ствар, а било какве промене станара треба да буду уписане у формулар за промену кауције и уручен RTBA-у.

## Када кућевласник не може наћи станара који дугује станарину

Ако није познато где је станар, а станарина није плаћена, власник куће или агент имају 10 радних дана да упуте молбу Грађанском и административном суду Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) за издавање наредбе RTBA-у да плати кауцију власнику куће или агенту да би се надокнадила неплаћена станарина.

Молба мора поштовати правила VCAT-а и мора да буде оверена писменом изјавом.

VCAT може донети одлуку о исплаћивању кауције без саслушања или заказати саслушање ради доношења одлуке. У овом случају, власник или агент прослеђује документ о одлуци VCAT-а и формулар "Враћање стамбене кауције" и новац ће да буде исплаћен идућег дана.

## Стамбена кауција од стране директора Стамбене управе (DoH)

У случају када Стамбена управа (Director of Housing - DoH) приложи стамбену кауцију, станару није дозвољено да одобри плаћање било којег дела кауције власнику или агенту.

RTBA ће исплатити кауцију DoH-у на крају стамбеног уговора када прими попуњен формулар "Враћање стамбене кауције".

Ако формулар "Враћање стамбене кауције" није приложен, DoH неће знати да се стамбени уговор завршио и износ кауције ће остати регистрован као дуг на станарево име.

Ако власник стамбеног простора затражи исплату кауције коју је приложио DoH, случај мора да буде саслушан пред VCAT-ом.

## Када кућевласник затражи део кауције

У неким случајевима, власник може затражити исплату кауције.

Власник стамбеног простора или агент може затражити исплату кауције за:

- оштећење које је проузроковао станар или станарев гост
- трошкове чишћења
- станарево напуштање стамбеног простора
- остављање власнику неплаћене рачуне које је станар требао да плати
- нестанак власникових ствари
- неплаћену станарину.

Трошкови који су настали услед употребе не могу да буду надокнађени.

Ако постоји неспоразум у вези поделе кауције, власник куће мора поднети молбу VCAT-у у року од 10 радних дана од станаревог исељења.

## Када кућевласник тражи одштету

Власник куће или агент може такође затражити одштету већу од износа стамбене кауције. У овим случајевима, власник куће или агент мора поднети посебну молбу VCAT-у за исплату одштете.

## Последње читавање водомера

Станари који имају посебан водомертар треба унапред да обавесте снабдевача воде да намеравају да се отселе. Ако то не ураде, станар може плаћати трошкове коришћења воде и следећи платни период.

## Забрављене личне ствари

Када прекидају стамбени уговор, станари треба да понесу своје ствари са собом и да оставе нову адресу.

Ако су било који лични документи или ствари остављени у бившем стамбеном простору, власник треба да уговори са станаром враћање ових ствари. Ако ово не може да буде уговорено, постоје одређене процедуре које треба да буду поштоване.

Власник или агент не могу одбити враћање станаревих ствари, чак и ако му станар дугује новац за станарину.

Станар којем је нанесена штета услед власниковог или агентовог непоштовања закона може упутити жалбу VCAT-у за исплату одштете.

Ако власник куће или агент, поштујући закон, прода ствари на аукцији и доживи губитак, он такође може упутити жалбу VCAT-у за исплату одштете.

## Лични документи

У личне документе се убрајају службена документација, фотографије, преписка, и било који други документи који би требали да буду сачувани.

Када су лични документи заборављени у бившем месту становања, власник или агент мора:

- да чува ове документе најмање 90 дана
- вратити станару документе након исплаћивања свих трошкова које је власник или агент имао док се брину о овим документима.

Казна од \$2000 може да буде одређена ако власник или агент не врати станару његове документе, иако станар жели да плати одређени износ новца да покрије ове трошкове.

Ако власник или агент испоштују све услове наведене у Закону о становању, а станар не затражи назад ове документе, власник или агент их могу бацити.

Власник куће или агент онда може поднети молбу VCAT-у за одштету у вези са трошковима бриге о овим документима.

## Предмети

### Предмети који могу да буду бачени

Услови по Закону о становању се не односе на лако кварљиву храну, ствари које су опасне по здравље или ствари које немају никакву материјалну вредност. У овим случајевима, предмети могу да буду бачени, без обзира на њихову укупну вредност.

Све остале ствари морају да буду сачуване, осим ако би трошкови премештања, обавештавања, складиштења и аукције за ове ствари били већи од профита од аукције. Власници кућа и агенти могу да процене да ли по Закону о станарским правима имају право да баце ове предмете или их морају чувати. У супротном, власници кућа и агенти могу затражити да Министарство за питања потрошача Викторије прегледа ове ствари и изврши процену њихове новчане вредности. Да бисте затражили инспекцију, упутите писмену молбу директору Министарства за питања потрошача Викторије на адресу која је на задњој корици ове брошуре. Формулар "Захтев за инспекцију остављених предмета" је на располагању путем Министарства за питања потрошача Викторије.

### Предмети који морају да буду сачувани

Ако станар у бившем стамбеном простору заборави ствари које се не смеју бацити, власник или агент мора да поштују одређене временске рокове и процедуре као што су:

- сачувати ове ствари 28 дана
- послати писмо на станареву нову адресу или ставити оглас у дневне новине у року од седам дана којим обавештава станара да ствари могу да буду покупљене од власника или агента

- вратити станару ове ствари када је станар исплатио све одговарајуће трошкове власника или агента који спадају под Закон о станарским правима.

*Закон о стамбеним правима* из 1997 такође објашњава процедуру у вези са:

- продајом ствари на аукцији после истека рока чувања ових ствари
- обештећењем за трошкове складиштења, огласа и аукције заборављених ствари
- остатком новца добијеног од продаје заборављених ствари.

Казна од \$1000 може да буде одређена ако станару нису враћене његове ствари, иако је станар прихватио да плати одређени износ да би надокнадио ове трошкове.

Постоји одређена процедура о уклањању заборављених ствари. Контактирајте Министарство за питања потрошача на 1300 55 81 81 за више информација.

## Достављање нове адресе

Када напуштају стамбени простор, станарима би било корисно да оставе власнику или агенту своју нову адресу и број телефона. Нова адреса и број телефона треба да буду предате власнику или агенту, као и VCAT-у (ако је предата молба) и RTBA-у формуларом "Враћање стамбене кауције". Ово ће свима олакшати посао ако станар мора да буде контактиран из било којег разлога, посебно ако станару треба да се врати стамбена кауција.

Станари могу проследити пошту на нову адресу попуњавањем формулара у било којим просторијама Australia Post-а. Ове услуге могу да буду наплаћене.

# “ Пети део Решавање стамбених проблема ”

## 5

У идеалним условима, станари и власници кућа или агенти би требали решити све проблеме договором. Наравно, договор мора поштовати закон. Да би спречили будуће проблеме, сваки договор треба да буде написмено и да га потпишу обе стране.

Ако станар или власник/агент желе да примене своја законска права, они најчешће морају да уруче службено обавештење, објашњавајући проблем другој особи. Одговарајући формулари за обавештавање су на располагању у Министарству за питања потрошача Викторије.

Обавештење увек мора назначити шта станар, власник или агент жели да буде урађено и када. Временски рок за извршење варира и зависи од врсте проблема.

Остала обавештења осим "Обавештења о исељењу" треба да буду:

- достављена лично станару, власнику или агенту, или
- ако је власник или агент неко пословно предузеће, обавештење треба предати овлашћеном службенику који ради у тој организацији, или
- достављена на њихову кућну или пословну адресу и уручена особи старијој од 16 година која ту живи или ради, или
- послати поштом власнику или агенту на њихову кућну или пословну адресу или, ако је власник или агент пословно предузеће, послати на регистровану адресу овог пословног предузећа у Викторији (коришћење препоручене поште је добра идеја).

Погледајте страницу 19 за више детаља о "Напомену о исељењу"

Грађански и административни суд Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) има посебну Службу за проблеме око стамбених уговора (Residential Tenancies List) за саслушања неспоразума између власника и станара.

Молбени формулари су на располагању путем VCAT-a ([www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)) и Министарства за питања потрошача Викторије.

Молба за саслушање у VCAT-у треба да се састоји од:

- попуњеног и потписаног молбеног формулара
- уплате за подношење молбе (осим за случајеве враћања стамбене кауције)
- примерака свих обавештења која су примљена или послата
- примерака свих докумената који су важни за овај случај, као што су признанице, писма, фотографије, службене изјаве, као и извештаји главног Министарства за питања потрошача Викторије. Оригинални примерци ових докумената могу да буду затражени на VCAT-овом саслушању.

У већини случајева, једини трошак у вези саслушања је молбена уплата. У посебним случајевима, ова уплата може да буде опрштена, зависно од одређених критеријума који се односе на новчана примања и у какво је његово социјално осигурање. Станари, власници кућа и агенти треба да ступе у везу са VCAT или Министарством за питања потрошача на 1300 55 81 81 за информације о опраштању трошкова молбе.

### Датум и време саслушања

VCAT ће обавестити станара и власника куће или агента о времену и месту саслушања. Потребно је ступити у везу са VCAT за савет о томе како да се одложи или понови саслушање.

## Како ради VCAT

VCAT-ова саслушања се обављају у руралним пределима Викторије, као и у граду и предграђу. Саслушања су неформална и најчешће отворена за јавност.

Врло је важно бити припремљен за саслушање што је боље могуће. Станари би требали да контактирају Министарство за питања потрошача на 1300 55 81 81 за помоћ у припремању за саслушање.

VCAT-ов представник, који је адвокат по занимању, ће саслушати и узети у обзир све доказе од обе стране. У ово се укључује саслушавање сведока, посматрање фотографија и читање осталих докумената које су на саслушање донели станар или власник куће или агент.

VCAT може такође, у посебним случајевима, наредити једној страни да плати трошкове друге стране.

VCAT-ове одлуке су најчешће донешене на дан саслушања. Ове одлуке станари и власник или агент морају испоштовати на исти начин као што би испоштовали одлуку другог суда.

### Хитни VCAT случајеви

У хитним случајевима, или у случајевима где су особе у тешкој материјалној ситуацији, станар и, власници или агенти могу затражити да се њихов случај што пре саслуша. Писмо које објашњава зашто је ствар хитна мора да се преда заједно са молбеним формуларом.

### Тумачи у VCAT-у

VCAT може да обезбеди тумаче, али само за укључене стране, а не и за сведоке или пријатеље. Ако је потребан тумач, VCAT треба да буде обавештен приликом упућивања молбе. VCAT онда може бесплатно уговорити тумаче. Пријатељима или родбини најчешће није дозвољено да преводе за станара, власника или агента.

## Consumer Affairs Victoria

Level 2, 452 Flinders Street  
Melbourne Vic 3000

**Tel** 1300 55 81 81 (по цени локалног позива)

**Fax** (03) 9627 6007

**Email** [consumer@justice.vic.gov.au](mailto:consumer@justice.vic.gov.au)

**Website** [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Септембар 2004

R-06-02-755

*Овај приручник је такође на располагању  
на следећим језицима:*

*арапском, кинеском, грчком, италијанском,  
руском, српском, турском и вијетнамском.*



*Самоуверени потрошачи, заштићена заједница.*

