

IZNAJMLJIVANJE STANA ILI KUĆE

Informacije za stanare u Kvinslendu



Udruženje stanara Kvinslenda

Tenants' Union of Queensland Inc.

Autor: Annamarie A. Reyes

The Tenants' Union of Queensland is a community based organisation providing services for and representing the interest of residential tenants in Queensland.



Produced for the Tenants' Union of
Queensland Inc.

Illustrations by Sue Wright
Written by Annamarie A. Reyes
Produced by The Tenants' Union of
Queensland
First edition printed September 1999
Reprinted April 2004
Translated by Sydney Language Centre
ISBN: 0577539 X

Ova knjižica sadrži samo opšte informacije i ne treba je
smatrati izvorom pravnih savjeta.

Sadržaj

1	Kakav stambeni smještaj postoji u Australiji	1
2	Nalaženje stana/kuće za iznajmljivanje	3
3	Kada ste našli stan/kuću koje želite iznajmiti	7
4	A sad ste dobili stan/kuću	11
5	Tokom iznajmljivanje stana/kuće	17
6	Prekidate stambeni zakup?	25
7	Kako ćete dobiti natrag svoj novac	30
8	Sporovi u vezi stambenog zakupa	32
9	Nasilje u porodici	34
10	Novčana pomoć	35
11	Gdje još možete dobiti pomoć	36
12	Dodatak	40
	a. Nazivi koji se koriste u prometu nekretninama	
	b. Riječnik	
	c. Obrasci vezani za stambeni zakup	

*Ako trebate pomoć tumača, nazovite Službu prevodilaca i tumaža (**Translating and Interpreting Service – TIS**) na 131 450.*

Tumači TIS-a vam mogu pomoći da kontaktirate službe date u odjelju ove knjižice pod naslov (Gdje još možete dobiti pomoć).

1 Kakav stambeni smještaj postoji u Australiji?

U Australiji mnogi ljudi iznajmljuju svoje domove direktno od vlasnika ili preko agenata za nekretnine.

Neki ljudi iznajmljuju stanove ili kuće u vlasništvu države. Ova vrsta smještaja naziva se državni smještaj, "housing commission" ili program iznajmljivanja za javnost.

Obično za stambeni smještaj u vlasništvu države postoje duge liste čekanja, zato je važno da se odmah prijavite.

Posjedovanje stana ili kuće također je popularno, mada može biti skupo.

● U kakvim drugim vrstama smještaja ljudi stanuju?

Pansioni - kada iznajmljujete sobe u privatnoj kući ili u zgradi koja je podijeljena na više zasebnih soba. O zajedničkim prostorijama brine se domar. Kuhinja, prostorija za dnevni boravak, kupatilo/ klozet i veš kuhinja su zajednički.

Ako iznajmljujete sobu u privatnoj kući ili pansionu, vaša prava i odgovornosti su regulisani posebnim zakonom koji se zove Zakon o stambenom smještaju (Residential Services Accommodation Act).



Parkovi sa karavan-prikolicama - Ovakvi parkovi sadrže karavan-prikolice. Prikolica je pokretni smještaj sa osnovnim pogodnostima kao što je manja kuhinja i dio za ručavanje i dio za spavanje. Kupatilo i veš kuhinja su zajednički za sve. Propisi vezani za iznajmljivanje se razlikuju za karavan-prikolice, zato koristite ovu knjižice obazrivo, a ako niste sigurni, potražite savjet.

Društveni smještaj - je vrsta smještaja koji finansira država, a kojim upravljaju društvene organizacije. Stanari često mogu sudjelovati u upravljanju smještajem.

Hitni smještaj - ova vrsta smještaja je za osobe u kriznoj situaciji ili beskućnike.

● Vaša prava ako iznajmljujete stan/kuću

U Kvinslendu postoji zakon pod nazivom Residential Tenancies Act (Zakon o stambenim zakupima). Ovaj zakon određuje prava i odgovornosti stanara koji privatno iznajmljuju, iznajmljuju državni smještaj, u parkovima s karavan-prikolicama, žive u smještaju koji obezbjeđuje njihov poslodavac ili duže od 13 sedmica žive u smještaju koji finansira država.

Zakon ne važi za ljude koji iznajmljuju smještaj tokom odmora, u staračkim domovima, bolnicama i domovima za njegu bolesnika, obrazovne institucije, neke vrste hitnog i kratkoročnog smještaja i lica u pansionima i hostelima.

Podsjetnik: Ako platite novac kao garanciju za iznajmljivanje stana ili kuće (bond), osoba kojoj se platili garanciju mora taj novčani iznos uplatiti Upravi za stambene zakupe (Residential Tenancies Authority – RTA). Ovaj propis se odnosi na sve stanare a također se odnosi i na podstanare i stanare u pansionima koji iznajmljuju samo jednu sobu.

2 Nalaženje smještaja za iznajmljivanje

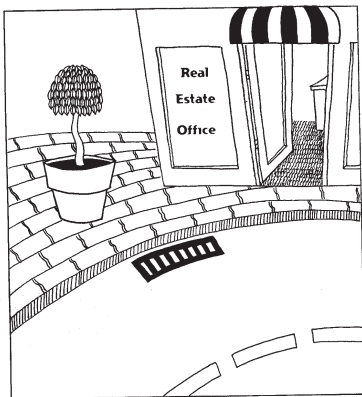
Šta trebate prvo imati na umu?

Koliko možete najviše platiti za stanarinu sedmično, za dvije sedmice ili mjesečno?

Je li područje gdje želite iznajmljivati blizu vašeg posla, prodavnica, škola i bolnice, ili blizu autobusnog ili voznog prijevoza?

Želite li namješteni ili nenamješteni smještaj? Koliko spavaćih soba treba da ima? Stanodavci i agenti ograničavaju broj ljudi koji mogu živjeti u određenom smještaju prema broju spavaćih soba.

Kako ću naći stan ili kuću za iznajmljivanje?



U novinama pogledajte oglase u odjeljcima pod nazivom “Kuće za izdavanje”, “Stanovi za izdavanje”, “Zajednički smještaj” ili “Stan i hrana”. Subotnje novine obično imaju mnogo oglasa za izdavanje.

Područja gdje se stanovi i kuće za izdavanje nalaze data su po abecednom redu. Ako želite iznajmiti u Annerley-ju, trebate čitati početak spiska pod

“A”; ako želite živjeti u Zillmere-u, pogledat ćete pod “Z”.

ILI

Možete kontaktirati agente za nekretnine (REA). Oni upravljaju izdavanjem stanova i kuća umjesto vlasnika. Njihovi brojeve telefona nalaze se u telefonskom imeniku pod “Real Estate Agents”.

Ako imate problema, nazovite svoju lokalnu službu za pomoć useljenicima, koju možete naći u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.

● **Drugi način nalaženja smještaja**

Ako želite podnijeti molbu za državni stan ili kuću, obratite se najbližem uredu Ministarstvu za stambena pitanja Kvinslenda. Njihovu adresu potražite u telefonskom imeniku. Stanarina je obično jeftinija, ali morat ćete dugo čekati. Ipak prijavite svoje ime na listu čekanja, jer vam Ministarstvo može ipak ponuditi smještaj.

Ministarstvo može organizovati pomoć tumača za vas.

♥ **Koristan savjet**

Ako promijenite adresu dok se vaše ime nalazi na listi čekanja, obavijestite Ministarstvo za stambena pitanja o tome, kako ne biste izgubili svoj red ako vam ponude smještaj.

● **Kad tražite stan ili kuću za iznajmljivanje**

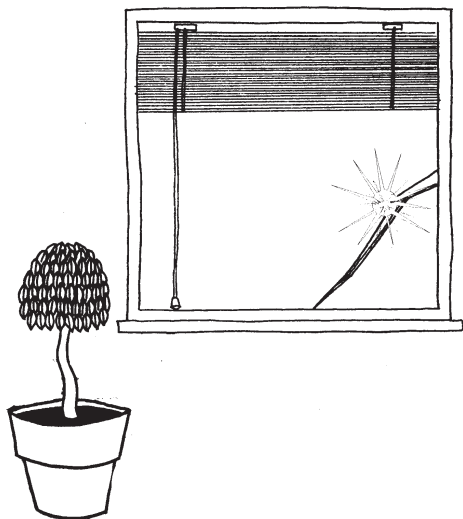
Kad tražite stan ili kuću, krenite rano jer većina stanova ili kuća se izda brzo. Nemojte se razočarati ako ne dobijete prvi stan ili kuću koje pogledate. Važno je da stan/kuću dobro pregledate prije nego što iznajmite.

Povedite sa sobom prijatelja ili nekog iz vaše porodice radi podrške, ponesite kartu grada, kako biste našli stan/kuću ako niste sigurni gdje je, i vozni ili autobuski red vožnje kako biste lakše stigli tamo ako nemate auto.

Nekad će vam stanodavac ili agent za nekretnine pokazati stan ili kuću ili vam dati ključ da sami pogledate. Možda će se od vas tražiti da date depozit za ključ - oko \$50. Obavezno tražite priznanicu. Kad vratite ključ, možete dobiti natrag svoj novac.

● Proverite prije nego što iznajmite

Sve dobro provjerite prije nego što uzmete stan ili kuću u zakup.



Je li stan/kuća bezbjedan, s odgovarajućim bravama na vratima i prozorima?

Je li dovod vode dobar?

Da li kotlić u klozetu dobro radi i jesu li slavine ispravne?

Curi li negdje nešto? Je li stan čist i u dobrom stanju?

Je li šporet ispravan?

Postoji li priključak za telefon?



Koristan savjet

Ako nešto nije u redu sa stanom/kućom, a vi ipak želite iznajmiti, pitajte stanodavca ili agenta hoće li to popraviti. Ako pristane, to treba i pismeno potvrditi. Ako vam se stan/kuća ne dopada, ne morate uzeti u zakup. Prije nego što uzmete stan/kuću, pitajte se “Želim li zaista tu živjeti”?

● Ostali troškovi na koje trebate biti spremni

Ostavite sa strane novac za troškove selidbe. Pored toga što ćete morati platiti stanarinu i kauciju (obično iznosi 4 sedmične stanarine), možda ćete morati potrošiti određeni iznos da preselite svoje lične stvari. Također ćete morati priključiti struju, plin i telefon i platiti troškove priključenja.

Kućanski predmeti kao što su posuđe, kuhinjski pribor i pribor za jelo, deke i ponekad zavjese, vaša su odgovornost. Od nekih dobrotvornih organizacija kao što je St. Vincent de Paul možda možete dobiti jeftin ili besplatan namještaj.

3 Kada ste našli stan/kuću koje želite iznajmiti

● Kako se prijaviti

Možda će od vas tražiti da ispunite prijavu. Na ovom obrascu će se od vas obično tražiti pojedinosti o svojim prihodima, bivšim stanodavcima i drugi lični podaci.

Ne morate odgovoriti na sva pitanja, ali ako ne odgovorite, to može utjecati na vaše šanse da dobijete taj stan ili kuću.

Od vas mogu tražiti da pokažete neki dokument radi identifikacije. Možete pokazati vozačku dozvolu, izvod iz matične knjige rođenih, Medicare karticu, zdravstvenu karticu, preporuke od bivših stanodavaca ili neki drugi dokument za identifikaciju koji imate.

Ako ste tek stigli u Australiju, možete se obratiti društvenom radniku koji govori vaš jezik da vam napiše pismo u svrhu podrške i preporuke.



Obrazac prijave ispunite samo ako ste sigurni da se zaista želite useliti. Kad ste ispunili formular, prije nego što dobijete stan/kuću, još trebate čekati da čujete prihvata li stanodavac ili agent vašu molbu.

Ako je stanodavac/agent prihvatio vašu prijavu, možda ćete biti obavezni da iznajmite stan ili kuću ili u suprotnom snosite dodatne troškove.

Ako ste stanodavcu već predali prijavni obrazac, pa se zatim predomislite i ne želite uzeti taj stan ili kuću, nazovite ga odmah i pismom potvrdite da ste povukli svoju prijavu za iznajmljivanje.

Ne bi trebalo da ste obavezni uzeti stan ili kuću u zakup ako ste stanodavca ili agenta izvijestili da ste se predomislili prije nego su vam oni rekli da je stan vaš.

Naplate prilikom prijave

Od vas mogu tražiti da platite naplatu prilikom podnošenja prijave za stan. Kvinslendski zakon o stanarskim zakupima ne regulira ove naplate. Važno je da dobijete priznanicu.

- **Šta se događa s ovim iznosom?**
 - Ako iznajmite stan kuću, taj iznos treba postati dio vaše stanarine ili kaucije.
 - Ako je vaša prijava neuspješna ili je povučete prije nego vam je stanodavac/agent prihvati, trebali biste dobiti natrag svoj novac.
 - Ako je vaša prijava prihvaćena, a vi ipak ne želite uzeti taj stan/kuću, stanodavac može pokušati zadržati vaš novac i čak tražiti dodatni iznos kao naknadu. U tom slučaju obratite se nekoj od organizacija koje navodimo u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.

Naplata za rezervaciju

Naplata za rezervaciju se razlikuje od depozita za ključ ili naplate prilikom prijave. To je novac koji platite da biste imali isključivo pravo da sklopite ugovor za iznajmljivanje stana ili kuće. Za vrijeme tog razdoblja tokom kojeg stan drži za vas, stanodavac ili agent ne može izdati isti stan ili kuću nikom drugom.

Ako vaša priznanica ne sadrži određeni rok, imate 48 sati da obavijestite stanodavca želite li uzeti stan ili kuću ili ne. Prije isteka roka za rezervaciju, morate obavijestiti stanodavca ili agenta o svojoj odluci. Ako ih do tada ne obavijestite, izgubit ćete ovaj novac.

Ako vam stanodavac ili agent ne da priznanicu za naplatu za rezervaciju, krši zakon.

Diskriminacija

U Australiji je protivzakonito diskriminirati na temelju bračnog stanja, trudnoće, imate li djece ili ne, zbog pola, rase/ nacionalnosti, starosnog doba, tjelesnog nedostatka/ onesposobljenosti, vjere, političkih uvjerenja/djelatnosti ili seksualne opredijeljenosti.



Ako vam stanodavac ili agent odbije izdati smještaj na ovim osnovama, time krši zakon.

Primjeri nezakonite diskriminacije

Jednoj Muslimanki rečeno je da stan više nije slobodan , a slijedećeg dana opet je oglašen u novinama.

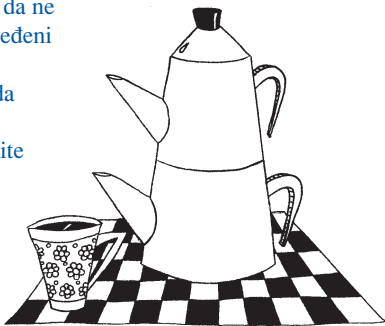
Od jedne porodice aboridžanskog porijekla tražene su preporuke, mada se to isti ne traži od porodica neaboridžanskog porijekla.

Izvor: Smjernice Komisije za antidiskriminaciju, serija br. 6.

● Stanodavac odlučuje

Stanodavac odlučuje koliko će osoba živjeti u određenom stanu/kući i možete li se vi useliti u taj smještaj ili ne. On može provjeriti vaše preporuke od prijašnjih stanodavaca ili agenata i nalazi li se vaše ime u stanarskoj bazi podataka kao “loš stanar”.

Ako stanodavac veli da ne možete iznajmiti određeni stan/kuću, pitajte za razlog. Ako mislite da razlog može biti diskriminacija, obratite se Komisiji za antidiskriminaciju Kvinslenda ili razgovarajte s nekim od društvenih radnika koji se navode u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.



4 Kad ste dobili stan ili kuću

● Ugovor o stambenom zakupu ili “lease”

Kad vas stanodavac ili agent obavijesti da ste dobili stan ili kuću treba vam dati ugovor o stambenom zakupu da potpišete. Važno je da ovaj dokument pažljivo pročitate i razumijete. Ovaj ugovor je pravni dokumenat. Kada ga potpišete obavezni ste da ga se pridržavate.

Ugovor o stambenom zakupu stana/kuće određuje standardne uvjete za sve stambene zakupe i može sadržati sve posebne uvjete o kojima se slože



stanodavac i stanar, kao na primjer o košenju travnjaka ili odnošenju smeća.

O ovim uvjetima možete pregovarati, ali ne mogu biti u suprotnosti s onim što određuje zakon.

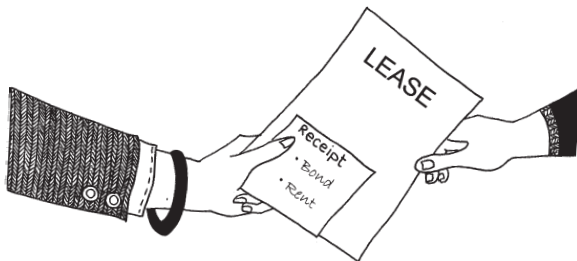
Ako trebate otići da proučite ovaj dokument a stanodavac to odbije, tada trebate razmisliti nije li bolje potražiti neki drugi stan.

Nakon prijema ovog dokumenta imate 5 dana da ga potpišete i vratite stanodavcu. Također ga mora potpisati svjedok. Stanodavac mora zatim u roku od 14 dana vratiti potpisani primjerak.

Ako se uselite u zgradu sa više stanova, trebate pitati postoje li neka druga pravila, jer mogu postojati dodatni propisi: na primjer o držanju kućnih ljubimaca ili gdje se ne može vješati rublje za sušenje.

- **Šta ako vam nije ponuđen pismeni ugovor o stambenom zakupu?**

Vaš stanodavac je obavezan dati vam pismeni ugovor. Ako to ne učini, vi ste ipak zaštićeni zakonom.



- **Koji su neki od važnih dijelova vašeg ugovora o stambenom zakupu**

Slijedeće treba biti u vašem ugovoru:

1. Ime stanara, stanodavca i agenta za nekretnine
2. Adresa stana/kuće koje iznajmljujete i izdaje li se namješteno ili ne
3. Je li vaš ugovor na određeno vrijeme ili na neodređeno vrijeme *
4. Koliko iznosi stanarina koju plaćate i kako često plaćate
5. Gdje i kako taj iznos treba platiti
6. Koliko iznosi kaucija koju ćete platiti
7. Sporazumi, ako ih ima, o naplatama za plin, vodu, struju
8. Bilo koji specijalni uvjeti, na primjer, košenje travnjaka, održavanje bašte ili držanje kućnih ljubimaca

- * *Ugovor na određeno vrijeme* - kad je u vašem ugovoru određen datum početka i završetka trajanja ugovora.
- * *Ugovor na neodređeno vrijeme* - kad je u vašem ugovoru određen datum početka ali nije određen datum završetka trajanja ugovora.

Mnogi stambeni zakupi počnu kao ugovori na određeno vrijeme. Kad ovaj rok istekne, ali vi i dalje ostanete u stanu, ugovor postaje na neodređeno vrijeme.



Koristan savjet

Da biste vidjeli kako izgleda ugovor, možete uzeti primjerak standardnog ugovora o stambenom zakupu u lokalnoj pošti ili od agenta za nekretnine. Svi agenti za nekretnine ne koriste ovaj formular, ali svi ugovori moraju imati slične uvjete.

● Plaćanje kaucije i stanarine

Šta je kaucija?

Stanodavac ili agent obično traže od vas da platite novac za kauciju kako bi se zaštitili finasijski za slučaj da ne možete plaćati stanarinu ili stan ili kuća budu oštećeni.

Kad platite kauciju, vaš stanodavac mora taj iznos dostaviti Upravi za stambene zakupe (RTA) u roku od 10 dana, zajedno s obrascem pod nazivom “Bond Lodgement form” (Obrazac za uplatu kaucije), koji morate oboje potpisati. Ako to ne učini, krši zakon.

Kaucija ne može iznositi više od 4 sedmične stanarine, izuzev ako vaša stanarina iznosi više od \$300 sedmično.

Također ćete primiti priznanicu i broj pod kojim se vodi vaša kaucija (“bond lodgement number”). Ako to niste primili, možete kontaktirati RTA i provjeriti.

Stanodavac nije obavezan naplatiti kauciju.

Na kraju stambenog zakupa, možete tražiti natrag novac koji ste platili za kauciju. Stanodavac može pokušati zadržati dio tog novca, a ako se ne složite s tim, imat ćete priliku da osporite njegov zahtjev. Pogledajte odjeljak “Kako da dobijete natrag svoj novac za kauciju”.

Ako vam treba pomoć da platite kauciju ili stanarinu, pogledajte odjeljak “Novčana pomoć”.

Stanarina unaprijed

Većina stanodavaca i agenata za nekretnine tražit će od vas da stanarinu plaćate na početku svake sedmice, dvije sedmice ili mjeseca.

Ako ste potpisali ugovor na određeno vrijeme, od vas ne mogu tražiti da platite unaprijed više od iznosa jednomjesečne stanarine. Ako imate ugovor na neodređeno vrijeme, od vas ne mogu tražiti da platite više od dvije sedmice unaprijed.

Kada platite traženu stanarinu, od vas ne bi trebalo da traže još novca za stanarinu do kraja tog vremenskog razdoblja.

Ako stanarinu plaćate u gotovini ili čekom, vaš stanodavac mora vam dati priznanicu. Sačuvajte sve svoje priznanice buduće evidencije radi.

Ako plaćate na neki drugi način, vaš stanodavac mora voditi evidenciju o vašem plaćanju stanarine. Na vaš zahtjev mora vam dati primjerak svoje evidencije.

Korisno je da sami vodite svoju evidenciju o plaćanju stanarine.

♥ Koristan savjet

Uvijek uzmite priznanicu i vodite evidenciju o svim novčanim iznosima koje plaćate, vaše priznanice su dokaz da ste platili ukoliko dođe do spora o tome.

● Izvještaj o stanju prostorija pri useljenju

Kada se uselite, stanodavac vam treba dati primjerak "Izvještaja o stanju prostorija" (Entry Condition report) gdje je upisao svoje napomene.



Zatim vi trebate ubilježiti svoje komentare (ne morate se složiti s napomenama stanodavca). Na primjer, ako tepih već ima mrlju, ili klozet ne radi propisno, to trebate zabilježiti na obrascu.

Imate 3 dana da ispunite obrazac, potpišete i vratite stanodavcu.

Ako imate teškoća s ispunjavanjem obrasca, potražite pomoć od neke od organizacija na kraju ove knjižice.

● **Stvari koje treba provjeriti kada se uselite**

Imate li :

- Ključeve stana ili kuće
- Ugovor o stambenom zakupu
- Priznanice - za kauciju i plaćenu stanarinu
- Obrazac za uplaćenu kauciju - je li poslat Upravi za stanarske zakupe
- Izvještaj o stanju prostorija pri useljenju
- Informativni izvještaj - navodi prava i odgovornosti stanara (po zakonu, stanodavac je obavezan da vam ga da).

♥ **Koristan savjet**

Sva svoja dokumenta kao što je ugovor o stambenom zakupu, izvještaj o stanju prostorija i priznanice čuvajte zajedno na sigurnom mjestu. To vam može biti korisno ako dođe do ikakvog spora tokom vašeg zakupa.

5 Dok iznajmljujete stan ili kuću

● Ko je odgovoran?

Vaš stanodavac mora osigurati da je stan čist, u dobrom stanju i spreman za vaše useljenje na početku stambenog zakupa. Tokom vašeg zakupa, stanodavac mora izvršiti potrebne popravke i voditi računa o zajedničkim dijelovima kao što su stepenice ili hodnici. Vaš stanodavac mora osigurati da je stan bezbjedan, sve brave ispravne i mora vam dati ključeve za sve brave.



Tokom stambenog zakupa morate voditi računa o stanu/kući u razumnim granicama i plaćati stanarinu na

vrijeme. Ako vi ili vaši posjetioci nanesešte štetu u stanu ili kući, od vas će se tražiti da popravite štetu. Ako želite u stanu/kući izvršiti bilo kakve izmjene, na primjer postaviti policu ili omalati sobu, morat ćete prvo tražiti pismeno odobrenje od vašeg stanodavca ili agenta. To isto morate učiniti ako želite držati kućnog ljubimca.

Stanodavac mora osigurati da u svom domu možete uživati mirno i neometano. Vaše je pravo da imate posjetioce ili da vaši gosti prespavaju kod vas, međutim trebat će vam pismeno odobrenje ako želite da se neko useli i živi s vama.

Morat ćete platiti uključenje i račune za plin, struju i telefon, ako imate svoj aparat za mjerenje potrošnje za ove usluge. Ako nemate svoj zasebni aparat za mjerenje potrošnje i dijelite ove usluge zajedno sa stanodavcem ili drugim stanarima, odgovorni ste samo za dio ovih troškova, ako je tako određeno vašim ugovorom o stambenom zakupu. Vaš stanodavac mora platiti sve druge naplate, kao što je općinski porez, porez i razumna potrošnja vode.

Ako imate problema sa naplatama za ove usluge, obratite se nekoj od organizacija koje su navedene u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.

♥ Koristan savjet

Ako imate svoj zasebni vodomjer, u svom izvještaju o stanju prostorija zabilježite stanje na vodomjeru kad ste se uselili i kad se iseljavate. Tako ćete imati predstavu o tome koliko ste potrošili vode, za slučaj da vam stanodavac pokuša naplatiti za prekomjernu potrošnju vode.

- **Vaša privatnost i ako stanodavac želi posjetiti vaš stan**

Vi imate pravo na mirno uživanje u zakupljenom stanju bez uznemiravanja i na poštovanje vaše privatnosti. Protivzakonito je ako stanodavac uđe u vaš stan/kuću bez vašeg pristanka ili bez prethodnog pismenog obavještenja o tome.



Rok Obavjesti o dolasku zavisi od svrhe posjete. Obavjest trebate dobiti najmanje 24 sata prije namjeravane posjete stanodavca ako se radi o popravkama ili ako stanodavac želi pokazati stan/kuću potencijalnim kupcima/stanarima, ili 7 dana unaprijed za inspekcije.

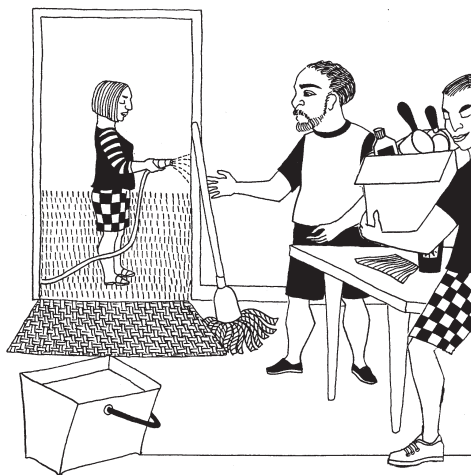
Ako smatrate da taj rok nije prihvatljiv, možete pokušati dogovoriti se o prikladnijem vremenu za posjet stanodavca. Ako stanodavac uđe u stan/kuću bez prethodnog obavještenja možete se žaliti Upravi za stambene zakupe ili poslati stanodavcu Obavjest o ispravljanju kršenja ugovora. Pogledaj odjeljak ‘Sporovi u vezi stambenog zakupa’.

● Kad dijelite stan ili kuću s drugima

Zajedničko stanovanje s drugim osobama sasvim je uobičajeno u Australiji. Pod tim podrazumijevamo da ste se uselili s drugim ljudima koji ne moraju biti članovi vaše porodice i zajednički dijelite troškove za stanarinu i druge račune i dijelite kućne odgovornosti.

Ako potpišete ugovor o stambenom zakupu s drugim stanarima, bit ćete “ko-stanar”. Svako od vas bit će obavezan da se pridržava ugovora o stambenom zakupu, plaća stanarinu na vrijeme i vodi računa o stanu ili kući.

Ako niste potpisali ugovor o zakupu, imate zakonski odnos sa drugim stanarima koji su potpisali ugovor.



Kad se radi o zajedničkom stanovanju, osobe koje sudjeluju u plaćanju kaucije, bez obzira nalazi li se njihovo ime u ugovoru ili ne, trebaju potpisati obrazac o uplati kaucije.

Da biste dobili natrag svoj novac koji ste platili za kauciju, provjerite odjeljak “Kako ćete dobiti natrag novac koji ste platili za kauciju”.

Ako ima nekih promjena oko toga kako je ko učestvovao u plaćanju kaucije, bit će potrebno da svi ispunite i potpišete obrazac pod nazivom “Izmjena zajedničke kaucije” (Change of Shared Bond Arrangement form) koji se može dobiti od Uprave za stambene zakupe (RTA).

● Ako ste u zaostatku s plaćanjem stanarine

Ako iz bilo kog razloga imate teškoća s plaćanjem stanarine, obavijestite stanodavca i dogovorite se kako dalje ne biste zaostajali s plaćanjem.

Ako kasnite više od 7 dana s plaćanjem stanarine, smatra se da ste u zaostatku. Vaš stanodavac vam može dati pismenu obavijest o ispravljanju kršenja ugovora, u kojoj vas izvještava da morate platiti stanarinu u roku od 7 dana.

Ako u roku od tih 7 dana ne platite stanarinu, vaš stanodavac vam može dati pismenu Obavjest o iseljenju (Notice to Leave), u kojoj stoji da ste prekršili ugovor i da se morate iseliti iz stana. Ako se ne iselite, vaš stanodavac se može obratiti Tribunalu za manje zahtjeve građana (SCT) i tražiti izdavanje naredbe o vašem iseljenju.

Ako možete platiti zaostatak stanarine nakon prijema Obavjesti o iseljenju, možete tražiti od stanodavca da povuče ovu obavijest kako biste ostali u stanu, ali stanodavac ne mora pristati na to. Ako pristane da povuče ovu obavijest, tražite da to i pismeno potvrdi.

♥ Koristan savjet

Ako ste u zaostatku s plaćanjem stanarine tri puta u toku dvije godine i stanodavac vam je već dva puta dao Obavjest o iseljenju, može ići pravo na sud kako bi vas natjerao da se iselite.

● Povećanje stanarine

Ako imate ugovor na neodređeno vrijeme, stanodavac vam mora dati pismenu obavjest o povećanju stanarine dva mjeseca prije datuma od kad počinje važiti povećanje. Ako imate ugovor o zakupu na određeno vrijeme, stanarina se ne može povećati izuzev ako u vašem ugovoru stoji da je to moguće. Ako u ugovoru stoji da se stanarina može povisiti, stanodavac vam mora dati obavjest o povišenju stanarine jedan mjesec prije nego što počne važiti povećanje stanarine. Ako je u ugovoru naznačen datum od kad počinje važiti povećanje stanarine, to je dovoljno upozorenje.

♥ Koristan savjet

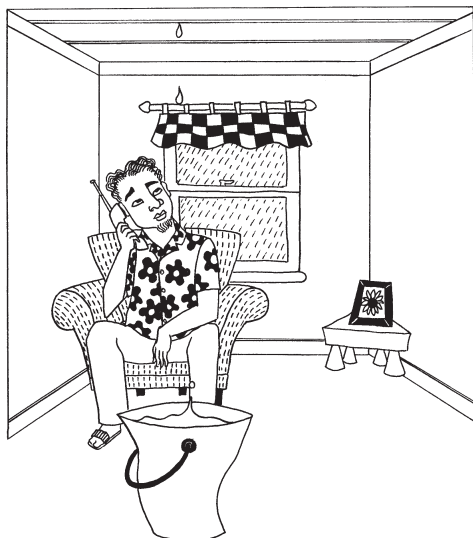
Ako imate ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme imate 30 dana da se obratite RTA i žalite na predloženo povećanje stanarine; ako imate ugovor na određeno vrijeme, to morate učiniti prije kraja ugovora.

● Šta treba učiniti ako su neophodne popravke

Stanodavac će biti odgovoran za popravke, pod uvjetom da ih niste prouzročili vi ili vaši posjetioci. Trebate učiniti slijedeće :

1. Obavijestiti stanodavca o problemu koji treba popraviti čim ga primjetite.
2. Ako stanodavac ništa ne preduzme, možete stanodavcu poslati Obavjest o ispravljanju kršenja ugovora i dati mu rok od 7 dana da popravi kvar.

3. Ako stanodavac ne izvrši popravku ni nakon 7 dana, možete poslati Upravi za stambene zakupe (RTA) Zahtjev za rješenje spora (*Dispute Resolution Request*). Uprava će nastojati da se vi i stanodavac sporazumijete o tom pitanju. Ako je problem dovoljno ozbiljan, možete okončati svoj zakup tako što ćete stanodavcu poslati Obavijest o namjeri iseljenja (*Notice of Intention to Leave*), ali prije nego što to učinite zatražite savjet od nekih od organizacija koje navodimo u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.
4. Ako pitanje nije sporazumno riješeno, primit ćete Obavijest o neriješenom sporu (*Notice of Unresolved Dispute*) i onda se možete obratiti Tribunalu za manje zahtjeve građana (SCT) i tražiti održavanje rasprave, kako bi bila izdata naredba o izvršavanju popravke ili o smanjenju stanarine.



● Hitne popravke

Kvinslenski zakon određuje šta se smatra hitnim popravkama, na primjer napukli uređaj za toplu vodu, zagušen WC, propuštanje plina i mnoge druge popravke.

U vašem ugovoru o zakupu bit će naznačeno koga trebate zvati za hitne popravke, obično stanodavca ili njegovog vodoinstalatera ili električara.

Vi morate zaista pokušati da kontaktirate stanodavca ili njegovu osobu zaduženu za popravke. Ako ne možete stupiti u kontakt sa stanodavcem ili osobom zaduženom da izvrši popravke, ili ako oni ne poprave kvar ili riješe problem, možete unajmiti stručnu osobu da izvrši hitne popravke.

Maksimalni iznos koji možete potrošiti na opravke ne može biti više od dvije sedmične stanarine. Za sve popravke koje ste platili tražite priznanicu.

Ako stanodavac odbije da vam vrati novac koji ste platili za popravke, možete se obratiti Tribunalu da izda naredbu u vezi troškova.

Stanari često nemaju novac potreban da sami izvrše hitne popravke.

Ako se radi o hitnim popravkama koje su neophodne radi vašeg zdravlja i bezbjednosti, možete zahtijevati da Tribunal za manje zahtjeve (Small Claims Tribunal) održi hitnu raspravu.

Tribunal može na toj raspravi narediti stanodavcu ili njegovom agentu da do određenog datuma izvrše popravke.

♥ Koristan savjet

Nemojte prestati s plaćanjem stanarine kao način da se izvrše popravke. Time stanodavcu dajete razlog da vam okonča zakup.

6 Želite otići iz zakupljenog stana/kuće?

Ugovor na određeno vrijeme - kad je u vašem ugovoru određen datum početka i završetka trajanja ugovora.

Ugovor na neodređeno vrijeme - kad je u vašem ugovoru određen datum početka ali nije određen datum završetka trajanja ugovora.

Mnogi stambeni zakupi počnu kao ugovori na određeno vrijeme. Kad ovaj rok istekne, ali vi i dalje ostanete u stanu, ugovor postaje na neodređeno vrijeme.

Prestanak ugovora na neodređeno vrijeme

Ako se približava kraj vašeg ugovora o zakupu na određeno vrijeme i želite se iseliti, trebate poslati Obavijest o namjeri iseljenja najmanje 14 dana prije završetka ugovora.

Opšte pravilo je da ne možete okončati ugovor o zakupu na određeno vrijeme prije isteka roka ugovora.

Ako se iselite ranije ili prekinete ugovor o zakupu, stanodavac može pokušati tražiti slijedeće :



- Iznos stanarine dok se ne useli novi stanar ili dok ne istekne ugovor o zakupu
- stanodavac je obavezan da nađe novog stanara što je moguće prije
- Troškove oglašavanja
- Naplatu za ponovno izdavanje (koja je jednaka stanarini za jednu sedmicu. Ova naplata se naplaćuje ako stanodavac ili agent mora platiti REA da nađe novog stanara).

Stanodavac će vjerovatno pokušati oduzeti taj novac od vaše kaucije, ali može pokušati da traži pored kaucije još i dodatni iznos.

Ako morate raskinuti zakup na određeno vrijeme ranije možete :

- pokušati postići dogovor sa stanodavcem. Ovaj sporazum mora biti u pismenom vidu i u njemu mora biti naznačeno kada ćete se iseliti i koji je poslednji datum kad morate platiti stanarinu.

ILI

- Naći nekog drugog da vas zamijeni i potpiše novi ugovor o zakupu stana ili kuće koji ste vi iznajmljivali.

ILI

- Podnijeti molbu Tribunalu za manje zahtjeve građana da se iselite ranije zbog izuzetnih teškoća, na primjer zato što ste izgubili posao ili ste teško bolesni, ili zbog nekog drugog opravdanog razloga što ne možete ostati u stanu. Trebat će vam odgovarajući dokaz.

● **Prestanak ugovora na neodređeno vrijeme**

Ako se želite iseliti, morate stanodavcu poslati Obavjest o namjeri iseljenja dvije sedmice prije datuma kada se namjeravate iseliti. Obavezno ostavite još dva dana za isporuku pošte.

Drugi razlozi zbog kojih ćete možda okončati svoj zakup.....

Stambeni zakup možete okončati ako :

- stanodavac prekine ugovor sa vama ili često krši uslove ugovora;
- stan više nije podesan za stanovanje;
- ako postoji vjerovatnost da će stanodavac ili stanar koji stanuje zajedno s vama ozlijediti vas ili vaše posjetioce, ili ozbiljnije oštetiti vašu imovinu; ili
- ako je ponašanje stanodavca postalo neprihvatljivo.

● **Šta će se dogoditi ako stanodavac želi da se iselite?**

Stanodavac vas ne može primorati da odete bez propisne obavjesti i otkaznog roka.

Ako imate ugovor na neodređeno vrijeme, morate dobiti pismenu obavjest o iseljenju i otkazni rok od 2 mjeseca.

Ako imate ugovor na određeno vrijeme koji se približava kraju, stanodavac vam mora dati pismenu obavjest dvije sedmice ranije u kojoj vam saopštava da želi da se iselite, ali ne može tražiti od vas da odete prije kraja važenja ugovora.

Stanodavac vas ne može primorati da odete prije kraja ugovora osim ako ste prekršili ugovor, ili u nekim ograničenim slučajevima, kao što su: iznimne teškoće, stan više nije podesan za život; stanar je prouzročio ozbiljnu štetu; ili zbog neprihvatljivog ponašanja.

Ako prekršite ugovor, stanodavac vam može dati Obavijest za ispravljanje kršenja ugovora, a ako u roku od 7 dana to ne učinite, može vam dati Obavijest o iseljenju.

Ako primite Obavijest o iseljenju, ona mora sadržati adresu stana ili kuće, datum kada se završava stambeni zakup, razloge zbog kojih stanodavac želi da odete ili da želi da se iselite bez razloga, i mora da je potpisana od strane stanodavca. U suprotnom, obavijest nije važeća.

Stanarinu morate plaćati sve dok se ne iselite iz stana.

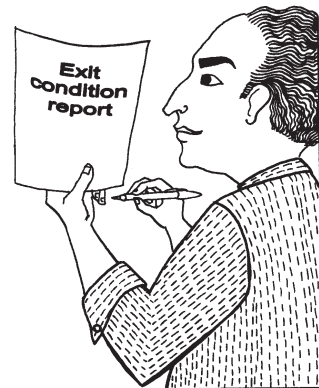
Ako se ne slažete s Obavijesti za ispravljanje kršenja ugovora ili Obavijesti o iseljenju, odmah predajte Upravi za stambene zakupce tzv. Obavijest o rješenju spora, jer imate rok od samo 7 dana da nešto preduzmete. Ako je hitno možete se obratiti direktno Tribunalu za manje zahtjeve građana.

Za pomoć se možete obratiti mjestima koja su navedena na kraju ove knjižice.

● Izvještaj o stanju prostorija pri iseljenju

Tokom nekoliko posljednjih dana vašeg zakupa trebate ispuniti Izvještaj o stanju prostorija pri iseljenju, gdje trebate ubilježiti svoje napomene o stanju u kojem ostavljate stan/kuću.

Nastojte da se nađete sa stanodavcem i zajedno prođete kroz stan/kuću i svaki ispuni zasebno svoj dio Izvještaja o stanju prostorija pri iseljenju.



U suprotnom, pošaljite dvije kopije ovog obrasca stanodavcu ili agentu što prije na kraju vašeg zakupa. Stanodavac zatim mora ispuniti svoj dio izještaja u roku od 3 dana i poslati obrazac na vašu novu adresu.

Vrlo je važno ispuniti ovaj formular. To je vaš dokaz ako dođe do spora oko vraćanja vašeg novca za kauciju.

● **Druge stvari koje trebate upamtiti kad odlazite**

Vratite ključeve od stana ili kuće posljednjeg dana zakupa, jer u suprotnom mogu vam naplatiti dodatnu stanarinu.

Čišćenje tepiha - Zakon određuje da stan/kuću morate ostaviti u istom stanju kao kad ste se uselili. Ako je tepih profesionalno očišćen prije nego što ste se uselili, onda to isto morate učiniti prije nego se iselite.

Cijanizacija (kontrola protiv gamadi) - Obično stanar nije odgovoran za cijanizaciju, ali ako ste imali kućne ljubimce, treba izvršiti cijaniziranje (uništavanje plinom) protiv buha. Kopije priznanica za čišćenje i kontrolu protiv gamadi dajte stanodavcu.



Koristan savjet

Na kraju zakupa, a prije nego što vratite ključeve, fotografirajte stan ili kuću, ili povedite nekog od prijatelja ili susjeda da vide stan ili kuću. To može biti dokaz stanja stana ili kuće kad tražite natrag novac dat za kauciju.

7 Kako dobiti natrag novac za kauciju

Ako se vi i stanodavac složite da možete dobiti natrag kauciju, možete oboje ispuniti i potpisati obrazac koji se zove Vraćanje kaucije (Return of Rental Bond form), kada se iselite iz stana ili kuće.

Pošaljite obrazac Upravi za stambene zakupe ili ga odnesite na poštu. Ako idete na poštu, trebat će vam neki dokument kao dokaz identiteta, na primjer pasoš, vozačka dozvola s fotografijom ili bankovne kartice i odmah će vam biti isplaćen vaš novac.

● Šta ako se vi i stanodavac ne složite oko isplate novca za kauciju?

Ako se vi i stanodavac ne složite oko toga kako kaucija treba da vam se isplati, pošaljite svoj obrazac Vraćanje kaucije Upravi za stambene zakupe sa svojim potpisom čim prije, čak i ako stanodavac ne želi potpisati.

Ako Uprava prvo primi vaš obrazac, stanodavac ima rok od 14 dana da ospori vaš zahtjev, a ako to ne učini, novac će vam biti vraćen. Ako stanodavac prvi preda formular, vi morate osporiti njegov zahtjev u roku od 14 dana predajom obrasca pod nazivom Zahtjev za riješenje spora, jer ako to ne učinite novac će se isplatiti stanodavcu.

Možete dobiti pomoć ako se obratite jednoj od organizacija koje su navedene na kraju knjižice.



● Šta stanodavac i stanar mogu oduzeti od vaše kaucije?

- Neplaćenu stanarinu tokom stambenog zakupa;
- Troškove štete koju su prouzročili stanari ili njihovi posjetioци;
- Troškove čišćenja prostorija ili bašte, ako stanar nije vratio stan ili kuću u istom stanju kao na početku stambenog zakupa;
- Troškove za nadoknadu stanodavcu ako je stanar raskinuo ugovor, na primjer naplate za ponovno izdavanje, izgublenu stanarinu i troškove oglašavanja.

Vi možete osporiti sve troškove s kojima se ne slažete.

Renoviranje i malanje, na primjer, nisu odgovornost stanara, osim ako šteta nije nastala krivnjom stanara ili njegovih posjetilaca. To se smatra opštim habanjem stana ili kuće i odgovornost je stanodavca. Ove troškove ne bi trebalo oduzeti od iznosa kaucije.

Ako vaš bivši stanodavac zadrži vašu kauciju i ne želi je isplatiti, obratite se nekoj od organizacija koje su navedene u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.

♥ Koristan savjet

Obavijestite Upravu za nekretnine o vašoj novoj adresi kako bi novac stigao na pravo mjesto kada vam ga pošalju u roku od 48 sati.

● Želite li prenijeti svoju kauciju na novi stan ili kuću?

To možete učiniti tako što ćete ispuniti obrazac pod nazivom Prijenos kaucije (Transfer of Bond), koji možete dobiti od Uprave za stambene kaucije. Ovaj obrazac morate obavezno potpisati i vi i stanodavac ili agent. Ako je došlo do spora oko vraćanja kaucije, ne možete je prenijeti na drugi stan ili kuću.

Ako vam je potrebna pomoć u vezi kaucije, kontaktirajte neku od organizacija koje su date u odjeljku “Gdje još možete dobiti pomoć”.

8 Sporovi u vezi stambenog zakupa

Ako mislite da stanodavac krši ugovor o stambenom zakupu, na primjer tako što nije izvršio popravke ili je ušao u stan ili kuću bez prethodnog upozorenja, možete mu poslati Obavijest o ispravljanju kršenja ugovora i dati mu rok od 7 dana da poduzme odgovarajuće korake da otkloni kršenje ugovora.

Ako to ne učini u određenom roku, možete predati Zahtjev za riješenje spora Upravi za stambene zakupe. Uprava će pokušati riješiti spor putem pregovora, obično telefonom, kako bi vam pomogla da postignete sporazum sa stanodavcem.

Ako vi i stanodavac ne možete postići sporazum, Uprava za stambene zakupe će vam poslati Obavijest o neriješenom sporu i s tim možete tražiti održavanje rasprave od Tribunala za manje zahtjeve građana.

Ako vi kršite ugovor o zakupu, stanodavac može poduzeti iste mjere kao i vi. Ako primite Obavijest o ispravljanju kršenja ugovora s kojom se ne slažete, imate 7 dana da je osporite tako što ćete podnijeti Zahtjev za riješenje spora.

● Tribunal za manje zahtjeve građana

Ako se problemi oko stambenog zakupa ne mogu riješiti putem gore opisanog postupka, slijedeći korak je da se traži održavanje rasprave od Tribunala za manje zahtjeve građana. U nekim slučajevima Tribunalu se može podnijeti hitan zahtjev za održavanje rasprave. To znači da ne morate prvo podnijeti Zahtjev za riješenje spora da biste tražili od Tribunala da održi raspravu.

Obično podnošenje zahtjeva nije skupo i nikome nije dozvoljeno koristiti advokata. Međutim, možete sa sobom dovesti društvenog radnika ili neku drugu osobu da vam pruži podršku i tražiti odobrenje da ove osobe uđu s vama na raspravu.

Tribunal će naručiti pomoć tumača, ako ih o tome obavijestite unaprijed.

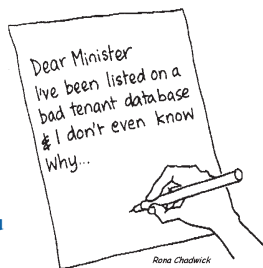
Osoba koja donosi odluku na Tribunalu zove se sudac (referee). On ili ona će saslušati obje strane i donijeti naredbu o tome šta treba uraditi, na primjer o završetku stambenog zakupa, izvršavanju popravaka ili nadoknadi troškova, zavisno o vrsti spora.

● Šta je baza podataka o lošim stanarima

Baze podataka o stanarima ponekad se nazivaju “crne liste stanara”. To su spiskovi stanara širom zemlje koje agenti za nekretnine smatraju velikim rizikom.

Agenti za nekretnina imaju pristup tražiti “data base” i mogu saznati je li neki stanar veliki rizik ili ne, ili mogu dodati ime određenog stanara ovom spisku.

Ako se vaše ime nalazi u bazi podataka, može vam se dogoditi da vaša prijava za određeni stan ili kuću bude odbijena.



Zakoni u Queenslandu koji se odnose na stambene zakupe određuju pod kojim uvjetima agenti mogu staviti ime nekog stanara u bazu podataka vezanih za stambene zakupe (data base). Agenti moraju također obavjestiti stanara ako namjeravaju uvrstiti njegovo ime u bazu podataka.

Ako se protivite tome da se vaše ime uvrsti u bazu podataka možete se obratiti Tribunalu za manje zahtjeve (Small Claims Tribunal) da održi hitnu raspravu kako biste spriječili agenta da uvrsti vaše ime u bazu podataka, ili možete tražiti da se vaše ime ukloni iz baze podataka.

Ako iskusite probleme sa bazom podataka o stanarima, obratite se nekoj od organizacija koje navodimo na kraju knjžice.

9 Nasilje u porodici

U Australiji postoje zakoni protiv nasilnog ponašanja i zlostavljanja od strane supruga ili nevjenčanog partnera. Nasilje u porodici uključuje ako vas ili članove vaše porodice vaš suprug ili nevjenčani partner ozlijedi ili prijeti da će ozlijediti, ili ako se sprovodi mentalno, emocionalno ili fizičko nasilje ili ako nanosi štetu vašoj imovini.

Kao stanar, vi možete poduzeti odgovarajuće mjere da nasilnu osobu uklonite iz stana gdje živite ili okončati stambeni zakup zbog nasilja u porodici.

Da biste poduzeli jednu ili drugu od ovih mjera, možete podnijeti hitni zahtjev Tribunalu za manje zahtjeve građana. Bit će potrebno da dokažete postojanje nasilja u porodici.

Za dodatnu pomoć nazovite telefonsku službu za informacije o nasilju u porodici besplatno na 1800 811 811, ili se obratite nekoj od organizacija koje navodimo na kraju ove knjižice.



10 Novčana pomoć

Zajmovi za plaćanje kaucije

Ako nemate dovoljno novca da platite kauciju, možete podnijeti molbu lokalnom uredu Ministarstva za stambena pitanja za zajam za plaćanje kaucije. Molbu morate podnijeti prije useljenja.

Zatim svakog mjeseca vraćate novac Ministarstvu sve dok ne isplatite pun iznos.

Dotacija za plaćanje stanarine

Ako dobijete zajam za plaćanje stanarine, možda ćete imati pravo na dotaciju za plaćanje stanarine. To je iznos koji se daje samo jednom i sastoji se od dvosedmične stanarine za vaš novi smještaj i taj iznos ne morate vratiti.

Ako se želite prijaviti, obratite se lokalnom uredu Ministarstva za stambena pitanja.

Pomoć za plaćanje stanarine

Možete kontaktirati Centrelink kako biste saznali imate li pravo na pomoć za plaćanje stanarine - taj novac vam pomaže da platite stanarinu i može zavisiti od toga koliko iznosi vaša stanarina koju plaćate i imate li djece i osoba koje izdržavate ili ne.

11 Gdje još možete dobiti pomoć

SLUŽBA TUMAČA I PREVODILACA (TIS)

Ako vam treba pomoć; tumač“a, nazovite TIS na 131 450.

TENANTS UNION OF QUEENSLAND (KVINSLENDSKO UDRUŽENJE STANARA)

Pružna pomoć i daje savjete o zakonskim pitanjima u vezi stambenog zakupa. www.tug.org.au

Državna telefonska savjetodavna služba
Statewide telephone Advisory Service
Od ponedjeljka do petka od 9 ujutro do 4 poslije podne
Tel. 3257 1108 (za pozive iz Brisbane-a)
Tel. 1800 177 761 (za pozive izvan Brisbane-a)

Državni ured– Brisbane
28 Roberston St The Valley

Ured za sjeverni Queensland – Cairns
208 Mcleod St. Cairns

SLUŽBA ZA SAVJETE I ZASTUPANJE STANARA
(TENANT ADVICE AND ADVOCACY SERVICES – TAAS)
Službenici ove službe za vaše lokalno područje stanarima daju savjete i pružaju pomoć u vezi stambenih problema i problema vezanih za iznajmljivanje.

INNER SOUTHERN SUBURBS
Brisbane Inner Southside TAAS (West End Office)
Phone 3844 9814

OUTER SOUTHERN SUBURBS
Outer Southern Suburbs TAAS (Acacia Ridge Office)
Phone 3277 7583

WYNNUM MANLY/REDLANDS
Bayside Tenant Advice and Advocacy Service
Phone 3893 0016

LOGAN / ALBERT / BEAUDESERT
Logan River Valley TAAS
Phone 3208 8736

IPSWICH & SURROUNDS

Ipswich Tenancy Advocacy Services Inc

Phone 3281 5409

INNER NORTHERN SUBURBS

TAAS Inner North (New Farm Office)

Phone 3358 3951

OUTER NORTHERN SUBURBS

Northern Suburbs TAAS

Albion Office Phone 3262 9555

Stafford Office Phone 3857 8686

BRISBANE NORTH REGION

Near North TAAS

Burpengary Office

Phone 3888 3577 - 1800 809 700

REGIONAL (UNUTRAŠNJUST)

ATHERTON TABLELANDS

Tableland Tenancy Advice Service

Phone 4091 3128

BOWEN

Bowen TAAS

Phone 4786 3735

BUNDABERG & SURROUNDS

Bundaberg TAAS (Q)

Phone 4153 2957

CAIRNS & SURROUNDS

Access Community Housing, TAAS

Phone 4031 6733

GLADSTONE & REGION

Gladstone TAAS

Phone 4976 6360

GOLD COAST (NORTH)

TAAS (Q) Gold Coast North (Southport)

Phone 5591 1102

GOLD COAST (SOUTH)

TAAS (Q) Gold Coast South (Palm Beach)

Phone 5598 3230

GYMPIE/SOUTH BURNETT

Tenant Advice Service

Phone 5482 7623

HERVEY BAY/MARYBOROUGH

Fraser Coast TAAS

Phone 4124 1523

MACKAY

Tenant Advice Mackay

Phone 4957 6334

MT ISA/NORTH WEST REGION

Mt Isa TAAS

Phone 4743 9659 / 1800 671202

ROCKHAMPTON/CENTRAL HIGHLANDS

TAAS (Q) Rockhampton Office

Phone 4922 7411

ROMA & DISTRICT

Roma TAAS

Phone 4622 3644 / 1800 620663

SUNSHINE COAST

Sunshine Coast Regional Housing Council

Phone 5476 0555

TOOWOOMBA & REGION

Toowoomba TAAS

Phone 4616 9707

TOWNSVILLE & REGION

Townsville TAAS (Q)

Phone 4772 5617 / 1800 772 561

WHITSUNDAYS

Tenancy Advice and Advocacy Service

Phone 4946 6449

CARAVANS

Caravan and Manufactured Homes Residents Assoc. (CAMRA)

Phone 3893 0733 /1800 061142

UPRAVA ZA STAMBENE ZAKUPE

(RESIDENTIAL TENANCIES AUTHORITY – RTA)

Ova državna uprava čuva novac uplaćen na ime stambene garancije (bond) i daje formulare u vezi stambenih zakupa, i također besplatno rješava sporove između stanara, stanodavaca i agenata.

Telefon 1300 366 311 www.rta.qld.gov.au

MINISTARTVO ZA STAMBENA PITANJA

(DEPARTMENT OF HOUSING)

Nazovite 3227 7111 i pitajte za vaš lokalni ured ili potražite u telefonskom imeniku pod (Housing)

KOMISIJA ZA ANTIDISKRIMINACIJU KVINSLEND

(ANTI-DISCRIMINATION COMMISSION OF QUEENSLAND)

Phone: 1300 130 670

CENTRELINK

Za informacije na drugim jezicima, osim engleskog

Phone: 13 12 02

TELEFONSKA SLUŽBA ZA INFORMACIJE O NASILJU U PORODICI

(DOMESTIC VIOLENCE TELEPHONE SERVICE)

Phone: 1800 811 811

MIGRANT SERVICES

Multicultural Affairs Queensland Phone 322 45690

Ethnic Communities Council of Queensland

Phone 3844 9166 (Brisbane).

Ako vam treba pomoć tumača nazovite TIS na 131 450.

12 Appendix

Dodatak

a. Real Estate Terms Terminii koji se koriste na polju nekretnina

p/f	part furnished	djelomično namješten
f/f	fully furnished	potpuno namješten
n/s	non-smoking	pušenje nije dozvoljeno
cls tpt	close to public transport	blizu gradskog saobraćaja
t'house	townhouse	mala obiteljska kuća u gradu ili u naselju
b.ins	built in wardrobes	ugrađeni ormari
l.u.g or l.u.	lock up garage	garaža koja se zaključava
bk	brick	cigla
brm	bedrooms	spavaće sobe
locn	location	lokacija
\$_pw	amount of rent per week	iznos sedmične stanarine
lge	large	velik
cpts	carpets	tepih
u/c	under cover	pod krovom
s.c.	self-contained	komforan uređen kompletno
l/s	low set	nisko građen
f'fenced	fully fenced	potpuno ograđen
ph(w)	telephone number at work	telefonski broj na poslu
ph(h)	telephone number at home	telefonski broj kod kuće

Abbreviations (Skraćenice)

REA	Real Estate Agent	Agent za nekretnine
RTA	Residential Tenancies Authority	Uprava za stambene zakupe
SCT	Small Claims Tribunal	Tribunal za manje zahtjeve građana

(Vidi riječnik za objašnjenja)

b. Riječnik

Agreement (Sporazum)

Kada jedno lice predloži nešto i drugo lice to prihvati.

Breach (Kršenje)

Kada stanodavac ili stanar ne ispune svoje obaveze koje su određene u ugovoru o stambenom zakupu ili zakonu o stambenim zakupima.

By-Laws (Dodatna pravila)

Pravila koja se odnose na vas pored uslova koje sadrži vaš ugovor o stambenom zakupu, ako živite u zgradi sa više stanova. Trebate pročitati ova pravila. Tražite od stanodavca ili agenta da vam daju primjerak ovih pravila.

Compensation (Nadoknada)

Novčani iznos koji se plaća stanodavcu ili stanaru ako pretrpe gubitak uslijed kršenja ugovora od strane druge osobe.

Evidence (Dokaz)

Informacije koje dajete kao usmeni ili pismeni dokaz ili dokaz putem fotografija istinitosti onoga što govorite.

Fixed Term Tenancy Agreement (Ugovor na određeno vrijeme)

Ugovor o stambenom zakupu u kojem je određen datum početka i datum prestanka važenja ugovora. Obično je na 6 ili 12 mjeseci, ali može biti na bilo koje vrijeme.

Landlord (Vlasnik stana/kuće za iznajmljivanje)

Vidi pod "Stanodavac"

Lease (Ugovor)

Također vlasnik stana/kuće za iznajmljivanje; vlasnik stana ili kuće koji svoju nekretninu izdaje stanaru/stanarima.

Lessor (Stanodavac) landlord

Stanodavac je vlasnik kuće/stana koji kuće/stan izdaje stanaru.

Periodic Tenancy Agreement (Ugovor na neodređeno vrijeme)

Ugovor o stambenom zakupu koji ima početni, ali ne i posljednji datum važenja. Ugovor na neodređeno vrijeme također imate kada prestane važiti vaš ugovor na određeno vrijeme, a vi i dalje ostanete živjeti u istom stanu bez potpisivanja novog ugovora na određeno vrijeme.

Real Estate Agent (REA) (Agent za nekretnine)

Osoba koja na zahtjev stanodavca upravlja stanom ili kućom koji se daju pod zakup i ubire stanarinu umjesto stanodavca. Stanodavac agentu plaća određenu naknadu za ove usluge.

Receipt (Priznanica)

Pisani dokument koji vam se daje kad nekom drugom nešto platite. Priznanicu sačuvajte kao dokaz da je novac zaista plaćen.

Referee (Sudac)

Osoba koja saslušaava sporove i donosi odredbe na Tribunalu za manje zahtjeve građana.

Rent (Stanarina)

Novčani iznos koji plaćate sedmično, dvosedmično ili mjesečno stanodavcu ili agentu za zakup stana ili kuće.

Residential Tenancies Authority (RTA)**(Uprava za stambene zakupe)**

To je državna ustanova koja upravlja stambenim kaucijama, daje informacije o stambenim zakupima, sporazumno rješava sporove između stanara i stanodavaca i ispituje i zakonski proganja prekršaje u okviru zakona o stambenim zakupima.

Small Claims Tribunal (SCT)

Tribunal za manje zahtjeve građana. To je nezvanični sud koji donosi odluke o sporovima vezanim za stambene zakupe.

Special Terms (Posebni uslovi)

Dodatni uslovi u ugovoru o stambenom zakupu o kojima se dogovore stanodavac i stanar, a koji su specifični za taj ugovor.

Supported accommodation (Potpomognut smještaj)

Smještaj koji obezbijeduju društvene grupe ljudima kojima je preko potreban. Obično je to kratkoročan do dugoročnog smještaja.

Tenant Advice and Advocacy Service

Radnici službe za savjete i zastupanje stanara na vašem lokalnom području vam mogu dati informacije i pomoć u vezi stanarskih i stambenih problema. Brojeve telefona možete naći u telefonskom imeniku u odjeljku pod slovom (T) "favjeti za stanare".

Telephone Directory (Telefonski imenik)

Knjige s popisima imena, telefonskih brojeva i adresa osoba, državnih organizacija i biznisa. Imena se daju po abecednom redu. Imenici se besplatno isporučuju na kućne adrese ili mogu se dobiti na poštama.

Tenancy agreement (Ugovor o stambenom zakupu)

Ugovor između stanara i stanodavca ili agenta o iznajmljivanju stambenog smještaja.

Tenant (Stanar)

Osoba koja uzima u zakup stan ili kuću od stanodavca i čije ime se nalazi u ugovoru o stambenom zakupu.

Urgent Application (Hitna prijava)

Prijave koje će Tribunal za manje zahtjeve građana saslušati brzo i bez potrebe da se prethodno ide na sporazumno rješavanje spora kod Uprave za stambene zakupe.

c. Tenancy Forms**Obrasci vezani za stambene zakupe**

Form 1a or Form 1b – Entry condition reports.

Form 2 – Bond lodgement.

Form 3 – Transfer of Bond.

Form 4 – Refund of Rental Bond.

Form 6 – Change of Shared Bond Arrangement.

Form 9 – Entry Notice.

Form 10 – Notice of Lessor’s Intention to Sell Premises.

Form 11 – Notice to Remedy Breach.

Form 12 – Notice to Leave.

Form 13 – Notice of Intention to Leave.

Form 14a or 14b – Exit condition report.

Form 15 – Abandonment Termination Notice.

Form 16 – Dispute Resolution Request.

Form 17a or 17b – Renting in Queensland.

Form 18a or 18b – Model Tenancy Agreement.

(Ove obrasce možete dobiti od Uprave za stambene zakupe (RTA), sa website-a www.rta.qld.gov.au Uprave ili u bilo kojoj pošti u Kvinslendu).

Acknowledgements

The Tenants' Union of Queensland is indebted to the members of the Project Reference group of the NESB Tenancy Law Publications Project and members of the Non-English speaking communities of Queensland. Their free time given and relentless effort to take the project to its completion gave birth to the booklet *"Renting a Home, Information for Tenants in Queensland"*.

This booklet was produced by the Tenants' Union of Queensland and funded by the Department of Housing Tenant Advice and Advocacy Services Program.

The Tenants' Union of Queensland is an independent community organisation funded from interest on tenant bonds managed by the Residential Tenancies Authority and administered by the Queensland Department of Housing.



Tenants' Union
of Queensland Inc



Queensland
Government