

ИЗНАЈМЉИВАЊЕ СТАНА ИЛИ КУЋЕ

Информације за станове у Квинсленду



Удужење стана а Квинсленда

Tenants' Union of Queensland Inc.

Написала 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.

Acknowledgement

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 PROJECT WAS MADE POSSIBLE THROUGH THE FUNDING FROM THE HOUSING RESOURCE SERVICES PROGRAM OF THE GOVERNMENT DEPARTMENT, HOUSING QUEENSLAND.

Produced for the Tenants' Union of
Queensland Inc.

By Sydney Language Centre (02) 9428 3353

Illustrations by Sue Wright

ISBN: 0577539 X

с. Tenancy Forms

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.

(Ове фо мула е можете добити од Уп аве за стана ске закупе, са website-а Уп аве или у било којој пошти у Квинсленду).

Сад жај

1	Какв је стамбени смештај у Ауст алији	1
2	Налажење смештаја за изнајмљивање	2
3	Нашли сте стан/кућу које желите да изнајмите	3
4	Сад сте добили стан/кућу	4
5	Док изнајмљујете стан/кућу	5
6	П екид угово а о стана ском закупу	6
7	Како да добијете нат аг свој новац за кауцију	7
8	Спо ови у вези стана ског закупа	8
9	По одично насиље	9
10	Новчана помоћ	10
11	Где још можете да добијете помоћ	11
12	Додатак	12
	а Те мини који се ко исте у п омету нек етнинама	
	б Речник	
	в Фо мула и везани за стана ски закуп	

Ако имате п облема с енглеским језиком, можете да назовете Службу п еводилица и тумача (Translating and Interpreting Service - TIS) на 131 450 за помоћ на свом језику. Они ће вам такође омогућити да добијете додатну помоћ од д угих служби које су наведене у одељку “Где још можете да добијете помоћ”.

1 Какав је стамбени смештај у Ауст алији?

Многи људи у Ауст алији изнајмљују свој дом директно од власника или преко агената за неке етнине.

Неки људи изнајмљују станове или куће чији је власник државна. Оваква државна стамбена смештаја се назива "државна смештаја", "housing commission" или "попштам државног смештаја".

За стамбени смештај у власништву државе обично постоје дуге листе чекања.

Поседовање куће или стана је такође популарно мада може да буде скупо.

- У каквим државним стамбеним смештајима људи живе?

Пансион - где изнајмљујете собу у приватној кући или згради која је подељена на засебне собе. Домаћине о заједничким просторима. Кухиња, дневни соба, купатило/WC и вешаоница су заједнички.



Real Estate Agent (REA) (Агент за неке етнине)

Особа која на захтев станодавца уплати стана/кућом за издавање и убијестанаинууиме станодавца. Станодавац плаћа агенту одређену накнаду за ову услугу.

Receipt (Познаница)

Писани документ који добијете када некој државној особи платите новац. Ви задобијете познаницу као доказ да је новац плаћен.

Referee (Судија)

Особа која саслушава спорове и доноси наредбе у Трибуналу за мање спорове.

Rent (Станарина)

Новчани износ који дајете недељно, двонедељно или месечно станодавцу или агенту за неке етнине да бисте платили за свој смештај.

Residential Tenancy Authority (RTA) (Управљање станама)

Државно тело које уплати станама ским кауцијама, даје информације о станама ским закупима, ешава спорове путем спорова између станама и станодавца и испитује/законски проглашава неважност уговора о станама ским закупима.

Small Claims Tribunal (SCT) (Трибунал за мање спорове)

Незваничан суд који доноси одлуке о споровима који се односе на станама ским закупима.

Special Terms (Додатни услови)

Додатни услови у уговору о станама ским закупима о којима се договори станодавац и станама, а који су специфични за тај уговор.

Supported accommodation (Допунски смештај)

Смештај који обезбеђују државне услуге особама којима је потребна помоћ. Често је то краткотрајан додатни смештај.

Telephone Directory (Телефонски именик)

Књига с листама имена, телефонских бројева и адреса људи, државних организација и бизниса. Имена се дају по алфавитном реду. Именици се испитују бесплатно на кућну адресу или могу да се добију у поштама.

Tenancy agreement (Уговор о станама ским закупима)

Уговор између станама и станодавца или агента за неке етнине који регулише закуп смештаја.

Tenant (Станар)

Особа која изнајмљује стан или кућу од станама и чије се име налази на уговору о станама ским закупима.

Urgent Application (Хитна молба)

Молба за расписивање које ће Трибунал за мање спорове брзо саслушати и без потребе да се постојеће идеје на спорове узмемо ешење спорова од стране Управе за станама ским закупима.

b. Glossary

(Речник)

Agreement (Спо азум)

Када једна особа изнесе п едлог који д уга особа п ихвати.

Breach (К шење)

Када станодавац или стана не испуни своје обавезе које од еђује угово о стана ском закупу или Закон о стана ским закупима.

By-Laws (Додатни п описи)

П описи који важе за вас по ед услова вашег угово а о стана ском закупу, ако живите у зг ади са више станова. Т еба да п очитате п име ак ових додатних п описа. Т ажите од станодавца/агента за нек етнине да вам га да.

Compensation (Новчана надокнада)

Новчани износ који се плаћа станодавцу или стана у ако су у губитку као езултат к шења угово а од ст ане д уге особе.

Evidence (Доказ)

Инфо мације које се усмено, писмено или п еко фотог афија дају као доказ онога што гово ите.

Fixed Term Tenancy Agreement**(Угово о стана ском закупу на од еђено в еме)**

Угово о стана ском закупу у којем је од еђен п ви и последњи датум важења угово а. Обично може да буде на 6 или 12 месеци, али може бити и на било које д уго в еме.

Housing Resource Service (Служба за помоћ око смештаја)

Радници на вашем локалном под учју који могу да вам дају инфо мације и помоћ око п облема са стана ским закупом и смештајем. У телефонском именику се налазе под словом "Т" за "Tenancy Advice".

Landlord (Власник стана/куће)

Види под "Lessor"

Lease (Угово о закупу)

Види под "Tenancy agreement"

Lessor (Станодавац)

Такође "газда", власник стана или куће који их издаје стана у/стана има.

Periodic Tenancy Agreement**(Угово о стана ском закупу на неод еђено в еме)**

Угово о стана ском закупу који има датум почетка закупа, али не датум п естанка т ајања закупа. Угово на неод еђено в еме такође имате кад вам истекне угово на од еђено в еме и останете да станујете у истом стану/кући без потписивања новог угово а на од еђено в еме.

Ка аван па кови - Ка аван-па кови сад же ка аван п иколице. Ка аван п иколица је пок етни смештај са основним погодностима као што је мала кухиња/ т пеза ија и део за спавање. Купатило/

веше ница су заједнички за све. За особе које изнајмљују ка аван-п иколице не важе иста п авила, зато будите обаз иви у ко ишћењу овог п и учника и пот ажите савет ако о нечему нисте сигу ни.

Д уштвени смештај - је стамбени смештај који финанси а влада, а којим уп ављају д уштвене о ганизације. Стана и обично могу да учествују у уп ављању смештајем.

Хитни смештај - ова в ста смештаја је за особе у к изним ситуацијама или бескућнике.

- Ваша п ава ако изнајмљујете стан или кућу

У Квинсленду постоји закон под називом *Закон о стана ским закупима (The Residential Tenancies Act)*. Овај закон од еђује п ава и одгово ности стана а, станодаваца и агената за нек етнине. Овај закон пок ива стана е који изнајмљују п иватно, изнајмљују д жавни стан или кућу, живе у ка аван-па ковима, станују у смештају који обезбеђује њихов послодавац или живе у смештају који је доти ан дуже од 13 недеља.

Овај закон се не односи на особе који изнајмљују смештај у св ху одмо а, ста ачке домове, болнице и домове за негу, об азовне установе, неке в сте хитног и к атко очног смештаја и особе у пансионима или hostelима.

Напомена: Ако живите у пансиону или hostelу и платите кауцију (bond), иако се овај закон не односи на вас у погледу многих ства и, власник или уп авник мо а износ кауције који сте платили доставити Уп ави за стана ске закупе (Residential Tenancies Authority - RTA).

2 Налажење смештаја за изнајмљивање

- О чему т еба п во да азмислите

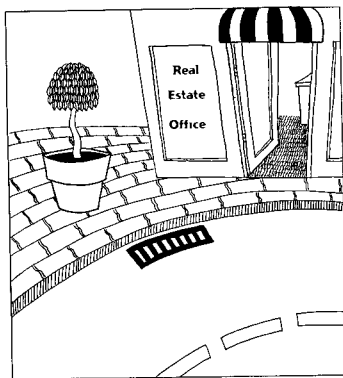
Колико можете п иуштити за стана ину недељно, двонедељно или месечно?

Да ли је од еђено под учје где желите изнајмити близу вашег посла, п одавница, школе или болнице, или аутобуског или возног п евоза?

Да ли желите намештен или ненамештен стан или кућу? Колико спаваћих соба т еба да има? Станодавци и агенти за нек етнине ог аничавају б ој особа које могу да станују у од еђеном стану или кући у складу са б ојем спаваћих соба.

- Како да нађем стан/кућу за изнајмљивање?

Погледајте у новинама под “Куће за издавање”, “Станови за издавање”, “Собе за издавање”, “Заједнички смештај” или део под називом “Стан и х ана”. У суботњим новинама се обично оглашавају многи станови или куће за издавање.



Под учја где се налазе станови или куће за издавање су обично дата по абecedном еду. Ако желите да изнајмите у Ане лију (Annerley), читаћете почетак огласа под “А”; ако желите да изнајмљујете у Зилме у (Zillmere), пот ажићете у огласима под “З”.

ИЛИ

12 Appendix

a. Real Estate Terms

p/f	part furnished	делимично намештен
f/f	fully furnished	потпуно намештен
n/s	non-smoking	пушење није дозвољено
cls tpt	close to public transport	близу г адског саоб ађаја
t'house	townhouse	мања г адска кућа
b.ins	built in wardrobes	уг ађени о ма и
l.u.g or l.u.	lock up garage	га ажа која се може закључати
bk	brick	од цигала
brm	bedrooms	спавача соба
locn	location	локација
\$_pw	amount of rent per week	недељна стана ина
lge	large	велик/а
cpts	carpets	теписи
u/c	under cover	под к овом
s.c.	self-contained	конфо ан
l/s	low set	ниско г ађен
f'fenced	fully fenced	потпуно ог ађен
ph(w)	telephone number at work	телефонски б ој на послу
ph(h)	telephone number at home	телефонски б ој код куће

Abbreviations Ск ађенице

REA	Real Estate Agent	Агент за нек етнине
RTA	Residential Tenancies Authority	Уп ава за стана ске закупе
SCT	Small Claims Tribunal	Т ибунал за мање спо ове

Види ечник за детаљнија објашњења.

TOWNSVILLE & REGION

Townsville Housing Resource Unit
Phone (07) 4772 5617

WHITSUNDAYS

Tenancy & Housing Info Service – Whitsunday
Phone (07) 4946 6449

CARAVANS

Caravan & Mobile Homes Residents Assoc
(CAMRA)
Phone (07) 893 0733 / 1800 061142

Ако имате било каквих језичких тешкоћа, можете да назовете ову службу на 131 450.

RESIDENTIAL TENANCIES AUTHORITY

(УПРАВА ЗА СТАНАРСКЕ ЗАКУПЕ)
Телефон: (07) 3361 3611 или 1800 177 188

DEPARTMENT OF HOUSING

(МИНИСТАРСТВО ЗА СТАМБЕНА ПИТАЊА)
Телефон: За подучне канцеларије погледајте у телефонском именуку под “Public Works & Housing Dept of”

ANTI-DISCRIMINATION COMMISSION OF QUEENSLAND

(КОМИСИЈА ЗА АНТИ ДИСКРИМИНАЦИЈУ КВИНСЛЕНДА)
Телефон: (07) 3239 3365

CENTRELINK

За информације на другим језицима изузев енглеског
Телефон: 13 12 02

За вама најближу службу за помоћ усељеницима, назовите:
Телефон: (07) 3844 6080 Телефакс: (07) 3844 6694

DOMESTIC VIOLENCE TELEPHONE SERVICE

(ТЕЛЕФОНСКА СЛУЖБА ЗА ИНФОРМАЦИЈЕ О ПОРОДИЧНОМ НАСИЉУ)
Телефон: 1800 811 811

Можете да се обатите агентима за неке етнине. Они упављају неке етнинама у име власника и имају спискове станова или кућа за издавање. Њихови телефонски броеви се налазе у именуку под “Агенти за неке етнине” (“Real Estate Agents”).

Ако имате проблеме, назовите своју локалну службу за помоћ усељеницима, коју наводимо у одељку “Где још можете да добијете помоћ”.

- **Још један начин за налажење смештаја**

Ако желите да се пријавите за државни смештај, обатите се најближој канцеларији Министарства за стамбене послове Квинсленда (Queensland Department of Housing). Адресе и телефонске броеве потажите у именуку. Станаина је обично јефтинија, али ћете можда дуго да чекате. Ипак се пријавите, јер вам Министарство може понудити смештај.

Министарство може организовати за вас услуге тумача.

♥ **Савет**

Обавестите Министарство за стамбене послове ако промените адресу док сте на листи чекања Министарства, како не бисте изгубили место за понуду смештаја.

- **Кад тажите стан/кућу за изнајмљивање**

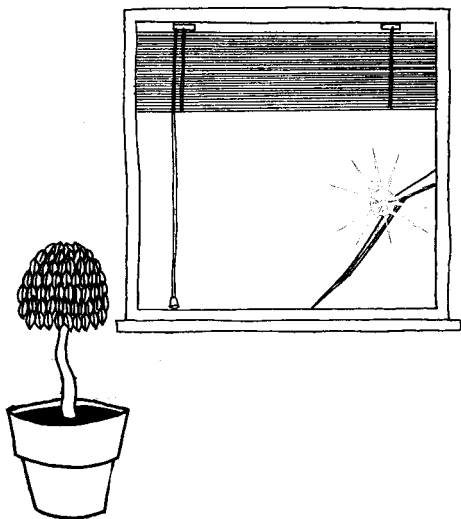
Кад тажите стан/кућу крените од најбољег је се већина станова или кућа брзо изда. Немојте се азочекати ако не успете да изнајмите први стан/кућу који сте видели. Важно је да смештај добро поведе ите пре него га изнајмите.

Са собом поведите као под шку члана по одице, понесите мапу града како бисте могли да нађете места за која нисте сигурни где се налазе, као и ред вожње за аутобус, воз или трајект ако немате ауто.

Станодавац или агент за неке етнине ће вам некад показати стан/кућу или дати кључ да сами погледате. Можда ћете моћи да платите депозит за кључ - око \$50. Обавезно тражите познаницу, да бисте добили најбољег свој новца кад вратите кључ.

● **Понежите пре него што изнајмите**

Пре него што узмете стан/кућу у закуп, добијте све познанице.



GOLD COAST (SOUTH)
Gold Coast Housing, Information & Tenancy Service

Phone (07) 5598 3230

GYMPIE/SOUTH BURNETT
Cooloola Community Housing

Phone (07) 5482 7623

HERVEY BAY/MARYBOROUGH

Fraser Coast HRS

Phone (07) 4124 1523

MACKAY

Mackay HRS

Phone (07) 4957 6334

MT ISA/NORTH WEST REGION

Mt Isa HRS

Phone (07) 4743 9659 / 1800 671202

ROCKHAMPTON/CENTRAL HIGHLANDS

Central Qld HRS

Phone (07) 4922 7411

ROMA & DISTRICT

Roma & District Community Support Assoc

Phone (07) 4622 3644 / 1800 620663

SUNSHINE COAST

Sunshine Coast Regional Housing Council

Phone (07) 5476 0555

TOOWOOMBA & REGION

Toowoomba Housing Resource Service

Phone (07) 4632 2413

LOGAN/NORTH ALBERT – BEAUDESERT
Logan River Valley Housing Hotline
Phone (07) 3208 8736

OUTER NORTHERN SUBURBS
Housing Referral & Resource Service
Phone (07) 3865 1100

OUTER SOUTHERN SUBURBS
Acacia Ridge Community Support Group
Phone (07) 3277 7583

REGIONAL (ИЗВАН БРИЗБЕНА)

ATHERTON TABLELANDS
Tableland Housing Information Service
Phone (07) 4091 3128

BOWEN
Bowen HRS
Phone (07) 4786 3735

BUNDABERG & SURROUNDS
Bundaberg Housing Action Group
Phone (07) 4153 2957

CAIRNS & SURROUNDS
Access Community Housing
Phone (07) 4031 6733

GLADSTONE & REGION
Gladstone Housing Resource Service
Phone (07) 4970 1260

GOLD COAST (NORTH)
Gold Coast Housing, Information & Tenancy
Service
Phone (07) 5591 1102

Да ли је смештај безбедан, са доб им б авама на в атима и п озо има?

Да ли стан или кућа имају доба довод воде?

Да ли у еђај за пуштање воде у WC-у доб о ади и да ли су исп авне славине?

Да ли нешто негде цу и?

Да ли је чисто и у доб ом стању?

Да ли ади штедњак? Да ли постоји п икΩучак за телефон?

♥ Савет

Ако нешто није у еду у стану/кући које желите да изнајмите, питајте станодавца или агента да ли су воΩни да то поп аве. Ако се сложе, обавезно то т еба да вам дају у писменом виду. Ако вам се неки стан/кућа не допада, у еду је ако не узмете тај смештај. П е него што узмете од еђени стан/кућу у закуп, упитајте се “Да ли заиста желим ту да живим?”

● Д уги т ошкови на које т еба да сте сп емни

Оставите са ст ане од еђени износ за т ошкове селидбе. По ед плаћања стана ине и кауције (обично у износу 4 недеΩне стана ине), можда ћете мо ати да пот ошите од еђени износ да п еселите своју личну имовину. Можда ћете такође мо ати да п икΩучите на своје име ст ују, плин и телефон и платите т ошкове.

Кућни п едмети као што су посуђе, кухињски п ибо и п ибо за јело, ћебад и некад завесе су ваша одгово ност. Можда бисте могли да добијете јефтин или бесплатан намештај од неких доб отво них о ганизација као што је Сент Винсент де Пол.

3 Нашли сте стан/кућу који желите да изнајмите

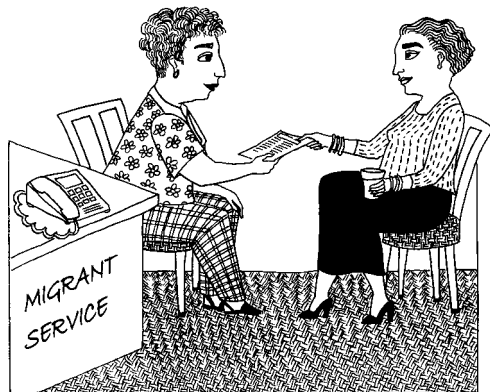
● Како да се пријавите

Од вас ће се можда тражити да испуните пријавни формулар. На формулару ће се обично тражити да наведете податке о својим приходима, бившим станодавцима и да дате друге личне податке.

Не можете да одговорите на сва питања, али ако не одговорите можда ћете умањити своје шансе да добијете тај смештај.

Од вас може да се тражи да покажете неки документ као доказ идентитета. Можете користити возачку дозволу, извод из матичне књиге рођених, медицекартицу, здравствену картицу, пасош или неке од бивших станодаваца и другог документа за идентификацију која имате.

Ако сте тек недавно стигли у Аустралију, можете да се обавештајте директно са радником који говори ваш језик да вам напише пасош.



11 Где још можете да добијете помоћ?

ТЕЛЕФОНСКА СЛУЖБА ТУМАЧА
TRANSLATING AND INTERPRETING SERVICE -TIS)

Ако имате било каквих језичких тешкоћа, можете да назовете ову службу на 131 450

УДРУЖЕЊЕ СТАНАРА КВИНСЛЕНДА - БРИЗБЕН
(TENANTS' UNION OF QUEENSLAND - BRISBANE)

Позивајући помоћ и савете о питањима у вези закона који се односе на станаке за купе
28 Robertson St The Valley

Телефонска саветодавна служба: (07) 3257 1108
или 1800 177 761 (само изван Бризбена)

Савет о станским питањима: од понедељка до петка
од 9 ујутро до 4 после подне

КАНЦЕЛАРИЈА ЗА СЕВЕРНИ КВИНСЛЕНД - КЕНЗ
Телефонска саветодавна служба: (07) 4031 3194

СЛУЖБЕ ЗА ПОМОЋ ОКО СМЕШТАЈА

Радници на вашем локаланом подручју који могу да вам дају информације и помоћ око проблема са станским закупом и смештајем:

BRISBANE AREA ПОДРУЧЈЕ БРИЗБЕНА

BRISBANE NORTH REGION

Near North Housing
Phone (07) 3888 3577 - 1800 809700

INNER NORTHERN SUBURBS

New Farm Neighbourhood Centre
Phone (07) 3358 3951

INNER SOUTHERN SUBURBS

West End Community House

10 Новчана помоћ

Зајмови за плаћање кауције

Ако немате довољно новца да платите кауцију, можете да се обатите локалној канцелаији Министарства за стамбена питања за зајам за плаћање кауције. Молбу можете поднети и е него што се уселите.

Затим плаћате Министарству сваког месеца део износа зајма све док не отплатите цео износ.

Једнократна помоћ за станарину

Ако добијете зајам за станарину можете такође да испуните услове за једнократну помоћ за станарину. То је износ који се даје једном за ваш нови смештај и износи две недељне станарине, а овај износ не можете да вратите.

Обатите се локалној канцелаији Министарства за стамбена питања и поднесите молбу.

Помоћ за плаћање станарине

Можете се обатити Centrelink-у да сазнате да ли имате право на помоћ за плаћање станарине - то је новац који ће вам помоћи да плаћате станарину ако имате ниска прихода. Новчани износ који можете да добијете зависи од тога колико износи ваша станарина и да ли имате деце или другог лица која финансијски зависе од вас.

Ако нисте сигурни да желите да се уселите у одређени стан/кућу, немојте испунити пријавну форму. Кад га испуните, ипак треба да чекате да чујете да ли ће станодавац или агент прихватити вашу молбу, и е него што је стан или кућа ваша.

Ако је ваша молба прихваћена, можете да будете обавезни да изнајмите смештај или да платите додатне трошкове ако га не прихватите.

Ако сте станодавцу или агенту већ придали пријавну форму, па се помислите о изнајмљивању тог стана/куће, назовите их и одмах затим писмено потврдите да сте одустали од тог смештаја.

Ако сте им рекли да сте се помислили и е него што су прихватили вашу молбу за изнајмљивање смештаја, не би требало да сте обавезни да изнајмите тај стан/кућу.

Накнаде

Од вас може да се тражи да платите накнаду и иликом пријаве за одређени стан/кућу. Закони о станарским односима Квинсленда не садрже одредбе о овим накнадама. Важно је да добијете пријавницу.

● Шта се догађа с овим износом?

- Ако изнајмите одређени стан, овај износ треба да постане део ваше станарине или кауције.
- Ако ваша молба није успешна или је откажете и е него што станодавац или агент прихвате вашу пријаву, овај износ треба да вам се врати.
- Ако је ваша пријава прихваћена, а ви ипак не желите да изнајмите одређени смештај, станодавац може покушати да задужи ваш новац и да тражи додатни износ као надокнаду. У том случају се обатите некој од организација које су наведене у одељку "Где још можете да добијете помоћ".

Износ за езе вацију

Износ за езе вацију се разликује од депозита за кључ или п ијавне накнаде. То је износ који сте платили да бисте имали искључив избор да склопите уговор о изнајмљивању од еђеног стана/куће. Станодавац или агент тада не може да изда тај смештај ником другом током назначеног периода док тај смештај дужи за вас.

Ако у вашој понизи није назначен од еђен период, имате 48 сати да обавестите станодавца или агента да ли желите од еђени стан/кућу да изнајмите *или не*. Можете да обавестите станодавца о својој одлуци пре него што истекне овај период. Ако то не учините, изгубићете свој новац.

Противзаконито је ако вам станодавац или агент не дају понизицу.

Диск иминација

У Аустралији је противзаконито дискриминисати људе на основу брачног стања, старосне доби, пола, вероисповести, националности, стања брака, физичког недостатка/неспособности, оријентације, политичких убеђења/активности или полне оријентације.



9 По одично насиље

У Аустралији постоје закони против злостављања и насилног понашања од стране вашег мужа или партнерца. По одично насиље укључује и следеће: ваш муж или невенчани партнер озледи вас или чланове породице или партнерца да бихте учинили, или узнемијавали вас или чланове ваше породице, или вас ментално, емоционално или физички злостављао или оштећује вашу имовину.

Како стана можете едузети одговарајуће мере да уклоните насилну особу из стана или куће где живите, или да партнерца стана скинете због по одичног насиља.

Да бисте едузели било коју од ових мера можете поднети "хитну молбу" Тибуналу за мање спорове. Биће потребно да имате извесне доказе о по одичном насиљу.

За додатну помоћ назовите телефонску службу за информације о по одичном насиљу на бесплатан телефонски број 1800 811 811, или се обратите једној од организација које су наведене на крају ове књижице.

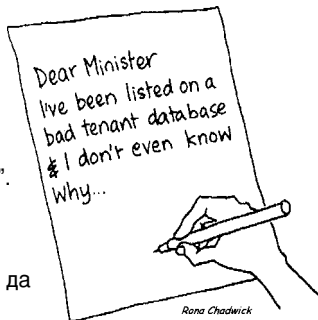


Особа која доноси одлуку на Т ибуналу се назива “судија” (“Referee”). Он или она ће саслушати обе ст ане и донети одлуку о томе шта т еба да се у ади, на п име да се п екине стана ски закуп, изв ше оп авке или надокнаде т ошкови, зависно од в сте спо а.

● **Шта је база података о “лошим стана има”?**

Базе података о стана има се понекад називају “ц ним листама”. То је списак стана а који обухвата целу Ауст алију, који су по мишЉењу агената за нек етнине “велики изик” као стана и.

Агенти за нек етнине имају п иступ инфо мацијама и могу да сазнају да ли се стана налази на списку “лоших стана а” или могу да додају стана а том списку.



Некад стана и не могу да имају п иступ инфо мацијама у бази података о себи, или не буду обавештени да су укЉучени у базу података, или да постоји опасност да ће бити у њу укЉучени, или некад буду ставЉени на ту листу ако се залажу за своја стана ска п ава.

Ако је ваше име укЉучено у базу података, може да се деси да ваша молба за закуп буде одбијена.

Ако наиђете на п облем у вези базе података о стана има, об атите се једној од о ганизација које су наведене на к ају ове књижице.

Ако вас станодавац или агент за нек етнине одбију на основу го е наведеног, к ше закон.

П име и п отивзаконите диск иминације:

Њедној муслиманки је ечено да од еђени стан више није за издавање, а следећег дана је опет оглашен у новинама.

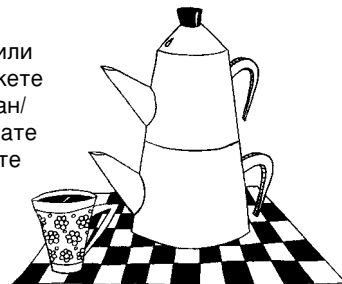
Од једне або иџанске по одице је т ажено да да п епо уке у св ху издавања стана или куће, док се то од по одица које нису або иџанског по екла није т ажило.

Изво : Сме нице Комисије за анти диск иминацију, се ија б . 6.

● **Станодавац одлучује**

Станодавац одлучује колико особа може да живи у од еђеном стану/кући и да ли ви можете да се уселите у тај смештај. Он/она може да п ове и ваше п епо уке од бивших станодаваца или агената и да ли се ваше име налази у бази података као “лош стана ”.

Ако вам станодавац или агент кажу да не можете да изнајмите неки стан/ кућу, т еба да их питате за азлог. Ако мислите да је то можда због диск иминације, об атите се Квинслендској комисији за анти



диск иминацију (Anti-discrimination Commission of Queensland) или азгова ајте са д уштвеним адником наведеним у одеЉку под називом “Г де још можете да добијете помоћ”.

4 Сад сте добили стан/кућу

● Угово о стана ском закупу или "lease"

Кад вам станодавац или агент за нек етнине каже да ће вам издати од еђени стан/кућу, т еба да вам да угово о стана ском закупу да потпишете. Важно је овај документ пажљиво прочитате и азумете. Угово о закупу је п авно важећи документ. Уредном кад га потпишете обавезни

сте да га се п ид жавате.

Угово о стана ском закупу сад жи станда дне услове за све стана ске закупе и може да укључи било какве специјалне услове о којима се догово е станодавац и агент, као што је кошење т аве или одношење смећа.



О овим додатним условима можете да се догово ите, али они не могу бити у суп отности с оним што закон већ од еђује.

Ако вам је пот ебно да одете и п оучите угово о стана ском закупу п е потписивања, а станодавац то одбије, т еба да азмислите да ли је боље да изнајмите неки д уги стан/кућу.

Након што сте п имили овај документ имате 5 дана да га прочитате и потписаног в атите станодавцу. Овај угово такође т еба да је потписан од ст ане сведока. Станодавац затим т еба да вам в ати потписани п име ак у оку од 14 дана.

8 Стана ски спо ови

Ако мислите да станодавац к ши угово , нп . ако није поп авио штедњак или је ушао у ваш стан без п етходног обавештења, можете му послати *Обавештење о исп ављању к шења угово а*, које му даје 7 дана да исп ави к шење угово а.

Ако за то в еме не еши п облем, можете поднети *Захтев за ешење спо а* Уп ави за стана ске закупе. Уп ава ће покушати да постигне изми ење између вас, обично телефоном, како би вам помогла да постигнете спо азум са станодавцем.

Ако ви и станодавац не можете да се спо азумете, Уп ава за стана ске закупе ће вам послати *Обавештење о не ешеном спо у (Unresolved Dispute)*, с којим можете да захтевате да вас саслуша Т ибунал за мање спо ове.

Ако ви к шите угово , станодавац може да ко исти исте поступке. Ако ви п имите *Обавештење о исп ављању к шења угово а*, с којим се не слажете, имате 7 дана да то оспо ите, тако што ћете испунити *Захтев за ешење спо а*.

● Т ибунал за мање спо ове

Ако се п еко го њег поступка не може ешити стана ски спо , следећи ко ак је да се т ажи асп ава код Т ибунала за мање спо ове. У неким случајевима, може да се поднесе молба Т ибуналу за хитну асп аву. То значи да не мо ате да испуните *Захтев за ешење спо а* п е него што можете да т ажите асп аву код Т ибунала за мање спо ове.

Поднесење захтева Т ибуналу обично није скупо и никоме није дозвољено да ко исти адвокате. Међутим, можете довести са собом д уштвеног адника или неку д угу особу ади под шке и замолити да се тој особи дозволи да уђе заједно с вама.

● **Шта станодавац или агент може да одузме од ваше кауције?**

- Неплаћену станаину током трајања станау ском закупа;
- Тешкоће за надокнаду штете коју су нанели станаини или њихови посетиоци;
- Тешкоће за чишћење простора или двојишта ако станаиније стан/кућуу вратио у стању у којем су били на почетку закупа;
- Износ надокнаде станодавцу ако је станаиније описано у уговору, на пример износ за поновно издавање, изгубљену станаину и тешкоће оглашавања.

Ви можете да оспоравате било које тешкоће с којима се не слажете.

Реновирање и поновно фахање, на пример, нису одговорност станаина, осим ако штета потиче од станаина или његових посетилаца. То спада у опште хабање стана/куће и одговорност је станодавца. Ови тешкоћи не би требало да се одузму од кауције.

Ако је ваш бивши станодавац затражио вашу кауцију, потражите помоћ од организација које су наведене на крају ове књижице у одељку "Где још можете да добијете помоћ".

♥ **Савет**

Обавестите Управу за станау скупине за куповину о вашој новој адреси, како би износ кауције, када вам га пошаљу у року од 48 сати, стигао на прво место.

● **Да ли желите да понесете кауцију на нови стан/кућу које изнајмљујете?**

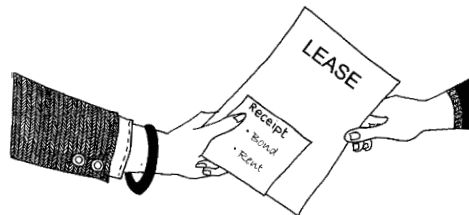
То можете да урадите тако што ћете испунити форму под називом *Пренос кауције (Transfer of Bond form)*, који можете да добијете од Управе за станау скупине. Овај формулар мора бити обавезно да потпишете ви, као и станодавац или агент за неке етнине. Кауцију не можете да понесете на нови стан ако се станодавац споји с вама.

Ако вам треба помоћ у вези кауције, обилазите места која су наведена у одељку "Где још можете да добијете помоћ".

ко се уселите у зграду са становима, треба да питате да ли постоје неки посебни прописи и одредбе, је могу да постоје додатни прописи, на пример, о држању кућних љубимаца или где не можете да окачите веш да се суши.

● **Шта се догађа ако вам није понуђен писмени уговор о станау ском закупу?**

Ваш станодавац је обавезан да вам да писмени уговор. Ако он или она то не учини, закон вас штити.



● **Који су неки од важних делова вашег уговора о станау ском закупу?**

Ваш уговор о станау ском закупу треба да садржи следеће:

1. Име стана, станодавца и агента за неке етнине
2. Адресу стана/куће које изнајмљујете и да ли се издају намештени или не
3. Да ли је ваш уговор на одређено време или с неодређеним трајањем*
4. Колико износи ваша станаина и како често је плаћате
5. Где и како овај износ за станаину треба да се плати
6. Колико износи кауција коју треба да платите
7. Спољуми, ако их има, о наплатама за плин, воду и струју
8. Било који посебни услови, на пример, кошење травака, одржавање баште или држање кућних љубимаца.

- * Угово на од еђено в еме - кад је у вашем угово у од еђен датум почетка и к аја ока угово а.
- * Угово с неод еђеним т ајањем - кад ваш угово има датум почетка, али не и датум зав шетка т ајања угово а.

Многи стана и почну с угово ом на од еђено в еме. Кад овај ок истекне, али стана и даље живи у истом стану/кући, стана ски закуп постаје на неод еђено в еме.

♥ **Савет**

Да бисте видели како угово о стана ском закупу изгледа, можете да узмете п име ак станда дног угово а у вашој локалној пошти или од агента за нек етнине. Сви агенти не ко исте овај исти фо мула , али сви фо мула и имају сличне услове.

● **Износи за кауцију и стана ину**

Шта је кауција?

Станодавац или агент за нек етнине обично т ажи од вас да платите од еђени износ као кауцију, како би се заштитио финансијски за случај да не можете да плаћате стана ину или стан/кућа буду оштећени.

Кад платите кауцију, ваш станодавац је дужан да тај износ пошаде Уп ави за стана ске закупе (RTA) у оку од 10 дана, заједно са *фо мула ом за уплату кауције (Bond Lodgement form)* који мо ате обоје да потпишете. Ако то не учини, к ши закон.

Износ кауције не може бити већи од 4 недедне стана ине, осим ако ваша стана ина износи више од \$300 недедно.

7 **Како да добијете нат аг свој новац за кауцију**

Ако се ви и станодавац сложите да вам се в ати новац можете обоје да испуните и потпишете фо мула под називом *В аћање кауције (Refund of Rental Bond)* кад се иселите.

Тај фо мула пошаде Уп ави за стана ске закупе (RTA) или је однесите на пошту. Ако идете на пошту, т ебаће вам неки документ за идентификацију као што је пасош, возачка дозвола са фотог афијом, к едитна ка тица или банковне ка тице и одмах ће вам се исплатити ваш новац.

● **Шта ако се ви и станодавац не сложите око исплате кауције?**

Ако се ви и станодавац не сложите око тога како да се плати кауција, пошаде свој фо мула *В аћање кауције* Уп ави за стана ске закупе са својим потписом што је могуће п е, чак и ако станодавац неће да потпише фо мула .

Ако Уп ава за стана ске закупе п ими п во ваш фо мула , станодавац има 14 дана да оспо и ваш захтев, у суп от ном износ кауције ће вам се исплатити. Ако станодавац п ви пошаде фо мула ви мо ате у оку од 14 дана да оспо ите његов захтев тако што ћете испунити фо мула под називом *Захтев за ешење спо а*, у суп отном кауција ће се исплатити станодавцу.

Помоћ можете да добијете ако се об атите једној од о ганизација које су наведене на к ају ове књижице.



Настојте да се нађете са станодавцем и заједно пођете к озој остојице и сваки од вас испуни свој део *Извештаја о стању постојеће*. Ако то не учините заједно, пошаљите два писма како овог формата станодавцу или агенту за некретности што је могуће пре на крају закупа. Станодавац затим треба да испуни свој део извештаја у року од три дана и пошаље формат на вашу нову адресу.

Веома је важно да се овај формат испуни. То је ваш доказ у случају да дође до спора око вноса новца који сте платили за кауцију.

● Деловна ствар и које треба да упамтите кад одлазите

Вратите кључеве последњег дана закупа или може да вам се наплати додатна станарина.

Чишћење тепиха - Закон налаже да стан/кућу можете да оставите у истом стању као кад сте се уселили. Ако је тепих професионално очишћен пре вашег усељења, то исто треба да учините пре исељења.

Цијанизација (континеротив гамади) - Обично нисте одговорни за цијанизацију, међутим, ако сте дојали кућне љубимце, можете да запашите стан/кућу континеротив бува. Писма не изданица за чишћење тепиха и цијанизацију дајте станодавцу.

♥ Савет

На крају стана ског закупа, пре него што вратите кључеве можете да фотографирате стан/кућу и доведете пријатеље или суседе да виде стан/кућу. То може да буде доказ о стању стана или куће кад тражите натраг свој новац за кауцију.

Такође ћете поимати изданицу и број за уплаћену кауцију. Ако то нисте поимали, можете се обавити Управни за станарске закупе да помете.

Станодавац није законски обавезан да вам наплати кауцију.

На крају свог стана ског закупа, можете тражити да вам се врати износ кауције. Станодавац може покушати да задужи део тог новца, а ако се с тим не слажете имаћете могућност да оспорите његов захтев. Види одељак под називом "Како да добијете назад новац који сте платили за кауцију."

Ако вам је потребна помоћ да бисте платили кауцију или станарину, погледајте одељак "Новчана помоћ".

Станарина унапред

Већина станодаваца и агената ће од вас тражити да станарину платите на почетку сваке недеље, или сваке две недеље или месеца.

Ако сте потписали уговор на одређено време, од вас се не може тражити да платите више од четири недеље унапред. Ако имате станарску уговор о закупу с неодређеним трајањем од вас се не може тражити да платите више од две недеље унапред.

Кад платите стана ину од вас не би т ебало да т аже да платите још стана ине до к аја тог в еменског аздобља.

Ако стана ину плаћате у готовом или чеком, ваш станодавац мо а да вам да п изнаницу. Сачувајте све своје п изнанице ади будуће евиденције.

Ако плаћате на неки д уги начин, станодавац мо а да води евиденцију о вашем плаћању стана ине. Он/она такође мо а да вам да копију, ако то т ажите.

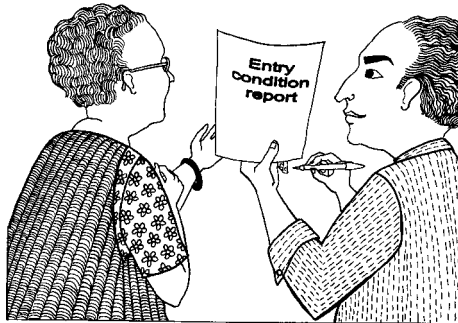
Ко исно је да ви сами водите евиденцију о свом плаћању стана ине.

♥ Савет

Увек т ажите п изнаницу и водите евиденцију о свим новчаним износима које плаћате. Ваше п изнанице су доказ плаћања ако дође до спо а око тога.

● Извештај о стању п осто ија п и усељену

Кад се уселите, станодавац т еба да вам да *Извештај о стању п осто ија (Entry Condition report)*, који сад жи његове напомене и п имедбе.



Ако п ек шите угово станодавац може да вам да *Обавештење о исп ављању к шења угово а* и ако не исп авите свој п ек шај угово а у оку од 7 дана, може да вам да *Обавештење о исељену*.

Ако п имите *Обавештење о исељену*, оно мо а да сад жи ад есу стана или куће, датум кад ваш закуп т еба да се зав ши, азлог због којег станодавац т ажи да се иселите или т еба да је наведено да станодавац жели да се иселите без азлога, и ово обавештење т еба да потпише станодавац, у суп отном, обавештење може да буде неважеће.

Стана ину мо ате да плаћате до дана исељену.

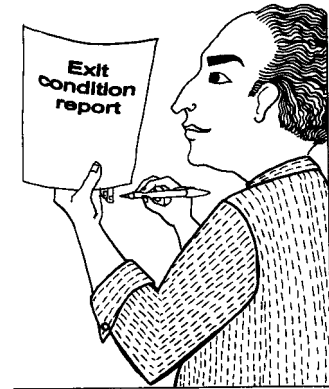
Ако се не слажете с *Обавештење о исп ављању к шења угово а* или с *Обавештењем о исељену*,

одмах поднесите Уп ави за стана ске закупе *Захтев за ешење спо а*, је имате само 7 дана да нешто п едузмете. Ако је хитно, можете да се об атите ди ектно Т ибуналу за мање спо ове.

Можете да т ажите помоћ на местима која су наведена на к ају ове књижице.

● Извештај о стању п осто ија п и исељену

Током неколико последњих дана вашег закупа т еба да испуните *Извештај о стању п осто ија п и исељену (Exit Condition Report)*, где ћете написати своје опаске о стању у којем сте оставили стан/кућу.



● Окончање угово а с неод еђеним т ајањем

Ако желите да се иселите, мо ате станодавцу да пошаљете *Обавештење о наме и иселјења (Notice of Intention to Leave)* две недеље пре датума кад желите да се иселите. Обавезно оставите два додатна дана за поштанску испоруку вашег обавештења.

Дуги азлози због којих можете да прекинете свој закуп стана или куће

Закуп стана или куће можете прекинути ако :

- станодавац прекине уговор који има с вама или више пута прекине шире услове тог уговора;
- стан више није подесан за становање;
- постоји већоватноћа да ће вас станодавац или дуги стана који с вама станује повредити или нанети озбиљну штету ствари која вам припадају; или
- ако је понашање станодавца постало неприхватљиво.

● Шта се догађа ако станодавац хоће да се иселите?

Станодавац не може да вас преисили да се иселите без преписног обавештења и отказног окова.

Ако имате уговор о закупу с неод еђеним т ајањем, станодавац треба да вам да писмено обавештење с отказним оком од 2 месеца.

Ако имате уговор на од еђено време који се приближава истеку, станодавац мога да вам да писмено обавештење с отказним оком од две недеље, али не може да тражи од вас да се иселите пре истека важења уговора о закупу.

Станодавац не може да вас преисили да се иселите пре последњег датума важења уговора осим ако сте прекинули уговор, или у неким околностима, као што су: изузетне тешкоће; стан више није подесан за становање; стана наноси озбиљну штету; или понашање стана је неприхватљиво.

Затим ви треба да упишете своје властите примедбе (не можете да се сложите с оним што је станодавац написао). На пример, ако на тепиху већ постоји мрља, или WC не ради како треба, то треба да упишете на формулу.

Имате три дана да испуните и потпишете формулу и да га вратите станодавцу.

Ако имате тешкоћа с испуњавањем формула, затражите помоћ на једном од места која су наведена на крају ове књижице.

● Ствари које треба да преопитате кад се усељавате

Да ли имате:

- Кључеве од стана или куће
- Уговор о станаском закупу
- Прознанице - за кауцију и станаину
- *Формула о применој кауцији* - да ли је послат Управи за станаске закупе
- *Извештај о стању простора и усељењу*
- *Информативну изјаву* - која саджи преава и одговори станаа (станодавац је по закону обавезан да вам је да)

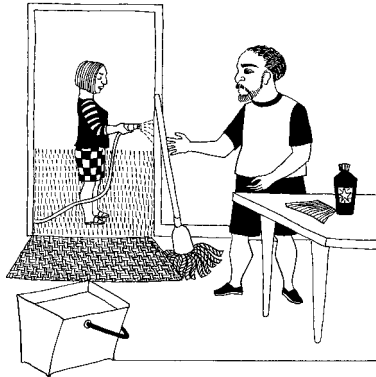
♥ Савет

Сва своја документа, као што је уговор о закупу, извештај о стању простора и прознанице држите на сигурном месту. То вам може користити ако дође до спора за време вашег станаског закупа.

5 Док изнајмљујете стан или кућу

● Ко је одговоран?

Ваш станодавац мора да осигура да су стан/кућа чисти, у добром стању и спремни за ваше усељење на почетку станаског закупа. За време вашег закупа станодавац мора да изврши неопходне оправке и води бригу о заједничким просторијама и површинама, као што су степеништа и ходници. Ваш станодавац мора да осигура да су стан/кућа безбедни, свебавне исправне и да вам да кључеве за бавне.



За време вашег закупа ви морате да водите ачуна о стану/кући и да плаћате станарину на време. Ако ви или ваши посетиоци нанесете штету стану или кући, од вас ће се тражити да поправите штету. Ако желите да извршите било какве измене у стану/кући, на време поставите полицу или омалате собу, морате да тражите писмено одобрење од станодавца или агента за некретне. Тражите да уредите и ако желите да добијете кључног љубимца.

- Износ стана и нове све док се не усели нови стана или док истекне трајање уговора (станодавац је обавезан да нађе новог стана а што може)
- Тражарске оглашавања
- Наплату за поновно издавање (само ако станодавац мора да плати тај износ агенту за некретне).

Станодавац ће вероватно покушати да одузме новац од ваше кауције, али може покушати да тражи и више него што износи ваша кауција.

Ако морате да окончате уговор на одређено време пре истека можете да предузмете следеће:

- Покушајте да постигнете споразум са станодавцем. Тражите обавезно да је у писменој форми и да садржи датум вашег усељења и који је последњи датум када тражите да платите станарину

ИЛИ

- Нађите неког другог да вас замени и потпише нови уговор за закуп вашег стана или куће.

ИЛИ

- Поднесите молбу Трбуналу за мање спорове да се иселите брже због “изузетних тешкоћа”, на пример да сте изгубили посао или сте тешко болесни, или наведите неки другог оправдан разлог зашто не можете тамо остати. За то ће вам бити потребан одговорнајући доказ.

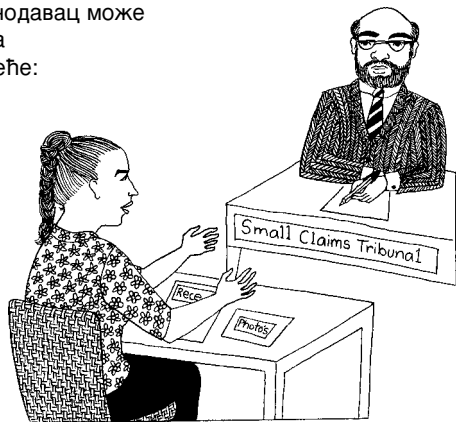
6 П екид угово а о стана ском закупу

Угово на од еђено в еме - кад је у вашем угово у од еђен датум почетка и к аја ока угово а.
Угово с неод еђеним т ајањем - кад ваш угово има датум почетка, али не и датум зав шетка т ајања угово а.

● Окончање угово а на од еђенов еме

Ако се п иближава дан истека угово а на од еђено в еме и ви желите да се иселите, т еба да пошаΩете *Обавештење о наме и исеΩења* најмање 14 дана п е дана истека вашег угово а. Датум кад желите да одете из стана или куће не може да буде п е задњег датума угово а.

Опште п авило је да не можете да окончате угово на од еђено в еме п е последњег датума важења тог угово а. Ако одете аније и тиме п екинете угово , станодавац може покушати да т ажи следеће:



Станодавац мо а да осигу а да сте у стању да у свом стану или кући уживате у ми у и без ометања. Ваше п аво је да п имате посете или да гости п еноће код вас, међутим ако желите да се неко усели и живи са вама, мо аћете да т ажите писмено одоб ење од станодавца.

Мо аћете да платите за укључење и ачуне за плин, ст ују и телефон, ако имате засебне апа ате за ме ење пот ошње за ове услуге. Ако немате свој засебан ст ујоме , итд. и заједнички ко истите ове услуге са својим станодавцем или д угим стана има, одгово ни сте само за део ових т ошкова, ако је тако од еђено вашим угово ом о стана ском закупу. Ваш станодавац мо а да плати све остале т ошкове као што су општински по ез, по ез и азумна пот ошња воде.

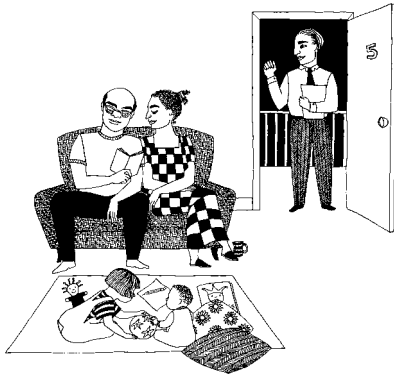
Ако имате п облема с наплатама за ове услуге, об атите се местима које смо навели на к ају ове књижице у одеΩку под насловом "Где још можете да добијете додатну помоћ".

♥ Савет

Ако имате засебни водоме , забележите стање на водоме у у извештају о стању п осто ија кад се усеΩавате и такође кад се исеΩавате. Тако ћете имати п едставу о томе колико воде сте пот ошили, за случај да станодавац покуша да вам наплати за вишак пот ошње воде.

● **Ваша пиватност и ако станодавац жели да посети ваш стан/кућу**

Ви имате право да живите у миру и неометано уживате у стану/кући које сте изнајмили и на поштовање ваше пиватности. Противзаконито је ако станодавац уђе у ваш стан/кућу ако се ви претходно нисте с тим сагласили или ако вас о томе није претходно писмено обавестио.



Од сваке посете ће зависити колико унапред станодавац мора да вам да *Обавештење о уласку у стан/кућу (Entry notice)*. За опавке или показивање стана /куће потенцијалним купцима треба да добијете обавештење 24 сата унапред, или 7 дана унапред за инспекцију стана/куће.

Ако сматрате да тајок није разуман, можете да покушате да се договорите за неко повољније време посете. Ако станодавац уђе у ваш стан/кућу без претходног упозорења можете да се жалите Управници за станакоје закупе или да станодавцу пошаљете тзв. *Обавештење о испривлањању кршења уговора (Notice to Remedy Breach)*. Види одељак “Станакоје спонови”.

● **Хитне опавке**

Квинслендски закон одређује шта се сматра хитном опавком, на пример, квара у електричној води, загушен или покривач у електричној WC-а, пропуштање плина и многе друге.

У вашем уговору о станској закупу ће бити наведено кога треба да контактирате ако су неопходне хитне опавке, обично станодавца или водоинсталатера или електричара.

Ако не можете да добијете особе које је именовао станодавац, можете назвати квалификовану особу да поправи квар, али би требало покушати да покушате на сваки начин да контактирате особе које је именовао станодавац.

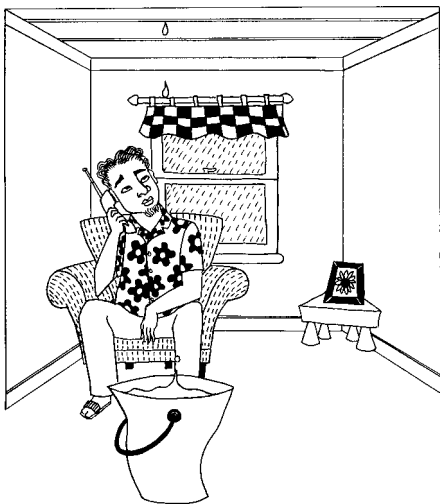
Прво тражите најмање две понуде за цену одређене опавку и узмите особу која је јефтинија. Узмите процену за извршене радове и затим од станодавца тражите да вам врати новац тако што ће вам показати ачун и процену.

Ако станодавац одбије да вам врати новац можете да се поднесете Трибуналу за мање спорове “хитну молбу” како бисте добили назад свој новац.

♥ **Савет**

Немојте да престанете с плаћањем стана ине како би се извршиле опавке. Тиме станодавцу дајете азлог да претрпе ваш станакоје закупу.

3. Ако након 7 дана станодавац још није извршио општу обавезу, можете послати Управнику за станарске закупе *Захтев за решење спора (Request for Dispute Resolution)*. RTA ће настојати да дође до споразумља између вас и станодавца о том питању. Ако је потписан обавештењем, можете покренути станарску закупу тако што ћете послати *Обавештење о намери и исцрпљености*, али пре него што то учините потražите савет на неком од места која су наведена у одељку "Где још можете да добијете помоћ".
4. Ако питање није споразумљиво решено, можете поднети *Обавештење о нерешеном спору (Notice of Unresolved Dispute)* и затим можете да се обрете на Трбунал за мање спорове да вас саслуша и изда наредбу да станодавац мора да изврши општу обавезу или смањи станарину.

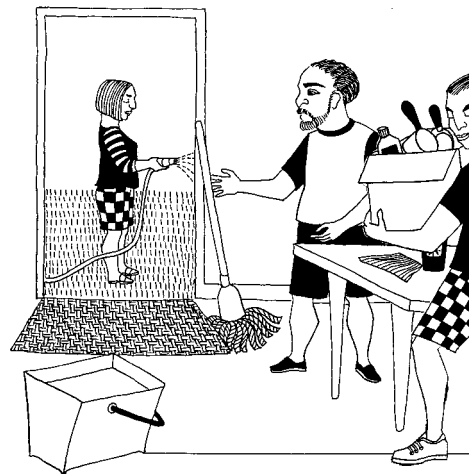


● Кад делите стан/ кућу с другима

Заједничко становање је веома уобичајено у Аустралији. Под тиме подразумевамо кад се уселите заједно с другима особама које нису чланови ваше породице и заједнички сноситете трошкове станарине и станарине и делите кућне одговорности.

Ако заједно с другима стана има потпишите уговор о станарском закупу бићете заједнички станари. Свако од вас ће бити одговоран да испуњава обавезе које садржи уговор о станарском закупу - да плаћате станарину на време и водите рачуна о стану/кући.

Ако нисте потписали уговор о станарском закупу, имате законски однос с другима стана има који су га потписали.



Кад се ади о заједничком становању, све особе које дају доп инос за кауцију, без обзи а да ли се њихово име налази у угово у или не, т еба да потпишу *Фо мула о уплати кауције (Bond lodgement form)*.

Да бисте добили назад новац плаћен за кауцију прочитајте одељак “Како да добијете назад свој новац за кауцију”.

Ако дође до неких промена у погледу новчаног доп иноса за кауцију, т еба да испуните фо мула *“Измене заједничке кауције” (Change of Shared Bond Arrangement form)* код Уп аве за стана ске закупе.

● Ако сте у заостатку с плаћањем стана ине

Ако из неког азлога имате тешкоћа с плаћањем стана ине на в еме, обавестите станодавца и догово ите се како бисте и даље били у току с плаћањем стана ине.

Ако касните више од 7 дана с плаћањем стана ине, смат а се да сте у заостатку. Ваш станодавац може да вам да писмену *Обавештење о исп ављању к шења угово а*, у којем стоји да т еба да платите стана ину у оку од 7 дана.

Ако за тих 7 дана опет не платите стана ину ваш станодавац може да вам да писмено *Обавештење о исељењу (Notice to Leave)* у којем стоји да сте п ек шили угово о стана ском закупу и т ажи од вас да се иселите. Ако се не иселите, ваш станодавац може да се об ати Т ибуналу за мање спове и т ажи издавање на едбе да се иселите.

Ако сте после п ијема *Обавештења о исељењу* у стању да исплатите заостатак у стана ини, можете да т ажите од станодавца да повуче своје *обавештење о исељењу* како бисте могли да останете, али станодавац не мо а да п истане на то. Ако се станодавац сложи да повуче *Обавештење о исељењу*, т ажите да вам то да у писменој фо ми.

♥ Савет

Ако сте у заостатку с плаћањем стана ине т и пута у току 2 године, и станодавац вам је већ два пута дао *Обавештење о исп ављању к шења угово а*, он/она може да иде на суд како би вас натер ао да се иселите.

● Повишење стана ине

Ако имате угово с неод еђеним т ајањем станодавац мо а да вам да писмено обавештење о повишењу стана ине два месеца п е почетка повишења. Ако имате угово на од еђено в еме стана ина не може да се повиси осим ако у вашем угово у стоји да стана ина може да се повиси. Ако стоји да може доћи до повишења, станодавац мо а да вам да писмено обавештење о повишењу 1 месец п е почетка повишења. Ако је у угово у назначен датум од када важи повишење стана ине, то је довољно.

♥ Савет

Ако имате угово с неод еђеним т ајањем имате 30 дана да се об атите Уп ави за стана ске закупе ако оспо авате п едложено повишење стана ине; ако се ади о угово има на од еђено в еме то т еба да у адите п е него што вам истекне угово .

● Шта да адите ако су пот ебне оп авке

Под условом да ви или ваши посетиоци нисте нап авили штету, станодавац ће бити одгово ан за поп авке. Ви т еба :

1. Да кажете станодавцу да т еба да изв ши оп авку чим п иметите да се појавио неки п облем.
2. Ако он/она ништа не п едузме, можете да пошаљете станодавцу *Обавештење о исп ављању к шења угово а* и да му дате седам дана да отклони п облем.