

Dostavljanje obavijesti o kršenju utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice) vašem stanodavcu

Ako se vaš stanodavac ne bude pridržavao svojih obveza prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, možete mu poslati obavijest o kršenju obveza (Breach of Duty Notice). Ova obavijest nalaže stanodavcu da riješi problem ili pak da vam plati kompenzaciju za bilo kakav gubitak koji ste pretrpjeli zbog nepoštivanja utvrđenih obveza sa negove strane (ili oboje).

Kada mu možete dostaviti obavijest o kršenju utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice)?

Vaš stanodavac je prekršio svoje obveze ukoliko vam nije:

- > osigurao prazan i čist stambeni prostor
- > omogućio 'tihu uživanje' u vašem stanu (za dodatne informacije pogledajte brošuru **Privacy (Privatnost)**)
- > proveo potrebne popravke
- > zamjenio pokvareni bojler ili slavinu proizvodom A-standarda
- > osigurao da se svi vanjski prozori i vrata mogu zaključati
- > dao nove ključeve, u slučaju promjene brave.

Ako želite da vaš stanodavac ispravi pogrešku, morate mu poslati Breach of Duty Notice. Na primjer, možete mu uručiti Breach of Duty Notice, čak i ukoliko vas uznemirava, pojavljujući se na vašim vratima bez prethodnog najavljanja.

➔ Napomena: razlozi zbog kojih stanari u privremenom smještaju i karavan-parkovima imaju pravo poslati Breach of Duty Notices se razlikuju. Za dodatne informacije, kontaktirajte Stambeni sindikat (Tenants Union).

Kako prinuditi stanodavca da ispuni vaše zahtjeve

Breach of Duty Notice upozorava stanodavca da u slučaju ako ne ispravi prekršaj i/ili vam ne plati kompenzaciju, imate pravo zatražiti od Viktorijskog administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) izdavanje naloga koji će ga na to prisiliti. (Za dodatne informacije, pogledajte brošuru pod nazivom **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.)

➔ Nepridržavanje odredbi Tribunala krivično je djelo, a isto se odnosi na novčane i ne-novčane naloge. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Complaints about landlords and real estate agents (Žalbe na stanodavce i agente za promet nekretninama)**.

Potraživanje kompenzacije

Ako je vaš stanodavac prekršio neku od svojih obveza i zbog toga ste pretrpjeli gubitak ili značajne poteškoće, možete potraživati kompenzaciju putem obavijesti o kršenju obveza (Breach of Duty Notice).

Ako se prekršaj tek dogodio, stanodavcu trebate predati obavijest o kršenju obveza (Breach of Duty Notice) da biste ga prinudili da se pridržava svojih obveza (kako je opisano na lijevoj strani), a molbu za kompenzaciju predati Tribunalu tek nakon što je problem riješen. To je zbog toga što ne možete u potpunosti procijeniti štetu koju ste pretrpjeli, sve dok se problem ne riješi.

Ako se prekršaj dogodio prije nekog vremena i sve je već riješeno, još uvijek možete poslati obavijest o kršenju obveza (Breach of Duty Notice) kojom potražujete kompenzaciju. Na obrascu navedite sumu koju potražujete, kojih se obveza je stanodavac nije pridržavao i datum kada ste prvi puta stanodavca obavijestili o prekršaju.

Ako ste već iselili, ne trebate slati Breach of Duty Notice. Kompenzaciju možete potraživati direktno, preko Tribunala.

➔ U nekim okolnostima, predaja obavijesti o kršenju utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice), može biti prvi korak u procesu prekidanja vašeg stambenog najma (Za dodatne informacije pogledajte brošuru **Ending a tenancy (Prekid najma stambenog prostora)**).

Kako ispuniti obavijest o kršenju obveza (Breach of Duty Notice)

Podatke upisujte u kvadratiće koji se nalaze na obrascu. Niže je objašnjeno na koji način ćete to učiniti:

1. Ne zaboravite da morate upisati ime i prezime stanodavca (ne ime agenta).
2. Napišite adresu stanodavca ili agenta (ne vašu adresu).

Nastavak na idućoj strani...

3. Ako se na stanarskom ugovoru nalazi još nečije ime osim vašega, morate navesti sve osobe koje se u ugovoru spominju.
4. Navedite adresu stambenog prostora koji unajmljujete.
5. Napišite na koju adresu želite da vam budu poslani dokumenti (to ne mora biti adresa koju ste naveli u dijelu 4).
6. Upišite potrebne telefonske brojeve.
7. Navedite na koji način ste predali obavijest (npr. preporučenom poštanskom pošiljkom) i datum kada je obavijest poslana.
8. Potpišite obrazac.
9. Čitljivo, velikim slovima, upišite svoje ime i prezime.
10. Navedite razlog zbog kojega šaljete obrazac, navodeći obvezu koju je vaš stanodavac prekršio, npr. 65 – neprikladno za stanovanje (pogledajte cijeli popis na unutrašnjosti obrasca Breach of Duty Notice). Nakon toga biste trebali navesti što više pojedinosti, uključujući i datume. Ukoliko nemate dosta mjesta napišite na kraju 'pogledajte u prilogu' i nastavite pisati na zasebnom papiru.
11. Navedite pojedinosti o šteti ili pretrpljenim poteškoćama koje su rezultat stanodavčevog neispunjavanja utvrđenih obveza. Navedite što više pojedinosti. Ako potražujete kompenzaciju, priložite procjenu cijene popravka ili zamjene oštećenih dobara, račune koje ste platili itd. Možete napisati 'see attached' u kvadratić i ostale pojedinosti navesti na zasebnom papiru.
12. Ako namjeravate od stanodavca zatražiti da se pridržava svojih obveza, morate točno napisati što od njega očekujete (npr. da popravi krov koji prokišnjava). Ako potražujete kompenzaciju, napišite koji iznos potražujete. U dijelu 12 možete od njega zatražiti da ispuni svoje dužnosti i isplati vam kompenzaciju (u tom slučaju prekržite 'ili' i napišite 'i').
13. Ovo je izjava kojom stanodavca obavještavate da ćete se obratiti Tribunalu, ukoliko ne riješi problem i/ili vam ne plati kompenzaciju.
14. Označite kvačicom jeste li uz obrazac priložili dodatne dokumente ili ne.

Kako dostaviti obavijest o kršenju obveza (Breach of Duty Notice)

Obrasce za ispunjavanje obavijesti o kršenju obveza (Breach of Duty Notices) možete dobiti od Stanarskog sindikata (Tenants Union) ili organizacije Consumer Affairs Victoria. Ovaj obrazac možete skinuti i sa internet stranice organizacije Consumer Affairs, na adresi www.consumer.vic.gov.au. Obavijest možete poslati i običnom poštom, ali vam savjetujemo da je pošaljete preporučeno, kako biste mogli dokazati da je obavijest primljena. Zadržite kopiju obavijesti, kao i poštansku potvrdu.

Nakon što pošaljete obavijest, morate pričekati 14 dana (dodajte još 2 dana potrebna da se obavijest dostavi poštom). Ako vaš stanodavac i nakon toga ne riješi problem i /ili vam ne plati kompenzaciju, možete se obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu, koji će stanodavcu izdati nalog, kojim će ga se zakonski prisiliti da se pridržava svojih obveza.

Da biste mogli predati molbu Tribunalu, morat ćete ispuniti zamolbeni obrazac i priložiti kopiju obrasca Breach of Duty Notice. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Viktorijski civilni i administrativni tribunal)**.

➡ Ako vama stanodavac uruči Breach of Duty Notice, pogledajte brošuru **When you get a Breach of Duty Notice (Kada dobijete obavijest o kršenju obveza)** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge (Tenants Union Advice Line) na ☎ (03) 9416 2577.