

Popravci

Stanodavci imaju dužnost prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*) osigurati da su stambeni prostori koje iznajmljuju, prilikom useljenja novog stanara čisti i da su u dobrom stanju. To se odnosi i na zajedničke prostore koje posjeduje ili kojima upravlja stanodavac.

Ako je u vašem iznajmljenom prostoru potrebno provesti određene popravke, trebali biste slijediti korake koji su navedeni u *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997*. Zakon pokriva dvije različite procedure, jednu koja se tiče hitnih popravaka i jednu koja se odnosi na popravke koji nisu hitne prirode.

Hitni popravci

Stanodavac mora odmah organizirati hitne popravke (tj. za 2-3 dana). Na početku vašeg podstanarstva, stanodavac ili agent vam mora dati broj telefona na koji ćete ih moći kontaktirati u slučaju da se nešto mora hitno popraviti.

Hitni popravci definirani prema zakonu su:

- > prsnuće bojlera
- > začepljenje ili kvar zahoda
- > ozbiljno prokišnjavanje krova
- > ispuštanje plina
- > opasni električni kvarovi
- > poplava ili ozbiljna šteta uzrokovana poplavom
- > ozbiljna šteta uzrokovana olujom ili požarom
- > gubitak osnovnih komunalnih usluga ili malfunkcija ili kvar na bilo kojem osnovnom kućanskom aparatu koji osigurava vodu, toplu vodu, kuhanje, grijanje ili pranje rublja.
- > malfunkcija ili kvar na bilo kojem osnovnom kućanskom aparatu ili priključku koji je postavio vaš stanodavac, a koji može rezultirati velikim gubitkom vode.
- > malfunkcija ili kvar na bilo kojem aparatu koji osigurava dotok plina, električne energije ili vode.
- > ozbiljni kvarovi na liftu ili stubištu
- > bilo kakva malfunkcija ili kvar koji čini stambeni prostor nesigurnim za život

Ako vam je potreban hitni popravak, ne trebate stanodavca o tome pismeno obavijestiti, ali ga morate kontaktirati (njega ili agenta), prije no što sami organizirate bilo kakve popravke. Zapišite koje ste korake poduzeli da biste osigurali da stanodavac ili agent provede popravke, (npr. navedite pojedinosti o telefonskim razgovorima i njihovo vrijeme i mjesto).

Ako agenta ili stanodavca ne možete dobiti ili ako vam se oni momentalno ne odazovu, možete sami organizirati provođenje popravaka, do cijene od 1000 dolara. Pošaljite o tome obavijest stanodavcu opisujući provedene popravke i njihovu cijenu, i priložite kopiju računa za popravke.

Stanodavac vam mora vratiti novac u roku od 14 dana od primitka obavjesti. Međutim, vodite računa da ukoliko organizirate hitne popravke u iznosu većem od 1000 dolara, stanodavac vam je obavezan isplatiti samo iznos do 1000 dolara.

Ako sami ne možete platiti za hitne popravke, ili ako će oni koštati više od 1000 dolara, možete se obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) da izda nalog po kojemu će stanodavac morati provesti popravke. Tribunal mora saslušati molbe za provođenje hitnih popravaka unutar 2 radna dana. Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru pod nazivom **Viktorijski civilni i administrativni tribunal** (*Victorian Civil & Administrative Tribunal*) ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Na Tribunalu možete zatražiti izdavanje naloga po kojem ćete svoju stanarinu platiti na zaseban račun za stanarinu, koji održava Tribunal. To vam omogućava plaćanje stanarine kako ne biste završili sa zaostacima, a istovremeno, vaš stanodavac neće primiti novac dok se popravci ne provedu.

➔ Nemojte prestati plaćati stanarinu ili koristiti taj novac za provođenje popravaka. Ako zaostanete sa plaćanjem stanarine više od 14 dana, vaš vam stanodavac može izdati upozorenje da se iselite u roku od 14 dana.

Popravci koji nisu hitne prirode (opći popravci)

Ako popravak ne spada u jednu od kategorija definiranih kao hitni popravci ne biste trebali provoditi potrebne popravke dok se stanodavac pismeno ne obveže da će ga platiti.

Navedite sve opće popravke na zaseban obrazac, tzv. obavijest stanodavcu. Ova obavijest će stanodavcu dati do znanja da se svi popravci koje ste naveli trebaju provesti unutar 14 dana.

Ne zaboravite da ova obavijest mora biti adresirana na vašeg stanodavca, a ne na agenta, premda se može poslati na agentovu adresu, ali naznačeno kao pošiljka za stanodavca. Ako ste stanar u društvenom stambenom prostoru, onda je vaš stanodavac Direktor za stambena pitanja (Director of Housing.) Primjerak ove obavijesti možete i osobno uručiti stanodavcu ili agentu, ili je pošaljite preporučeno. Ne zaboravite zadržati svoj primjerak.

Nastavak na idućoj strani...

➔ Ako namjeravate od stanodavca zatražiti kompenzaciju, trebali biste istovremeno poslati i obavijest o nepoštivanju utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice). Pogledajte odlomak pod naslovom 'Kompenzacija' koji se nalazi niže.

Ukoliko stanodavac ne provede popravke u roku od 14 dana od primitka obavijesti, ili ukoliko popravci nisu zadovoljavajući, trebali biste od organizacije Consumer Affairs Victoria pismeno zatražiti inspekciju (pogledajte 'Primjerak pisma organizaciji Consumer Affairs Victoria' ili sa interneta skinite obrazac pod nazivom Zahtjev za provođenje inspekcije provedenih popravaka (Request for Repairs Inspection) ili obrazac za ponovnu procjenu stanarine (Rent Assessment form), a naći ćete ih na adresi www.consumer.vic.gov.au.

Inspektor će sa vama stupiti u kontakt kako bi utvrdio vrijeme provođenja inspekcije. Nakon inspekcije, on će možda kontaktirati vašeg stanodavca ili agenta i pokušati organizirati potrebne popravke. Inspektor će također napisati i izvještaj u kojemu će biti opisani potrebni popravci i dati jednu kopiju vama.

Kada dobijete kopiju inspektorovog izvještaja, možete podnijeti molbu za saslušanje na Tribunalu. To morate učiniti u roku od 60 dana od primanja izvještaja, ali ako kopiju ne primite u roku od 90 dana, možete se obratiti Tribunalu i bez izvještaja. Uz svoju molbu Tribunalu priložite i obavijest za stanodavca i izvještaj inspektora. Tribunal će izdati odredbu stanodavcu da provede popravke i dozvoliti vam da stanarinu uplaćujete na Specijalni račun za stanarinu dok se popravci ne provedu.

Za dodatne informacije pogledajte informativnu brošuru pod nazivom **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil & Administrative Tribunal)** ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Kompenzacija

Možda ćete imati pravo na kompenzaciju ako ste morali proći kroz bilo kakve komplikacije ili ste pretrpjeli gubitak ili štetu na vašoj imovini zbog toga što vaš stanodavac nije:

- > odmah proveo hitne popravke
- > proveo opće popravke unutar 14 dana
- > adekvatno održavao vaš stambeni prostor

Za dodatne informacije pogledajte informativne brošure pod nazivom **Potraživanje kompenzacije i Kršenje utvrđenih obveza (Claiming compensation i Breach of Duty)** ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Šteta koju su napravili stanari

Ako su popravci potrebni zbog štete koju su nanijeli stanari ili netko koga ste pozvali u kuću, morat ćete sami organizirati i platiti popravke. Stanodavac ili agent vam mogu poslati obavijest o kršenju utvrđenih obveza ili obavijest o provođenju popravaka, prema kojima ćete popravke morati provesti u roku od 14 dana. Ako se to ne desi, oni mogu sami organizirati provođenje potrebnih popravaka i poslati vam dodatnu obavijest u kojoj je naznačena cijena popravaka koju morate pokriti.

Ako ni tada ne platite, stanodavac može zatražiti od Tribunala izdavanje naloga po kojem ćete to morati učiniti. Stanodavac mora dokazati da ste vi odgovorni za štetu, a vi možete otići na saslušanje i prikazati vašu stranu priče. Sve dok stanodavac od Tribunala ne dobije nalog koji vas primorava da platite štetu, ne morate platiti popravke.

Ako dobijete nalog za provođenje popravaka, kontaktirajte Stanarski sindikat.

Primjer pisma organizaciji Consumer Affairs Victoria

(vaše ime)
(vaša adresa)
(vaš telefonski broj)

(datum)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Dear Sir or Madam,
(Poštovani gospodine/gospođo)

Request for inspection of rented premises and report regarding repairs (Zahtjev za provođenjem inspekcije iznajmljenog stambenog prostora i izvještaj o popravcima)

Landlord: (ime i adresa vašeg stanodavca)

(stanodavac)

Premises: (adresa na kojoj živite kao podstanar)

(adresa)

On (upišite datum) I notified my landlord that certain non-urgent repairs are needed. I enclose a copy of the notice that I sent to the landlord.

(Datuma (upišite datum), obavijestio sam svog stanodavca da je potrebno provesti određene popravke koji nisu hitne prirode. Prilažem kopiju obavijesti koju sam poslao svom stanodavcu.

I request that you investigate the landlord's failure to carry out the repairs. I can be contacted on the telephone number provided above, on the following days and times:

(Želio bih uložiti molbu da istražite zbog čega moj stanodavac nije proveo potrebne popravke. Možete me nazvati na gore navedeni broj telefona, u naznačene dane i vrijeme:)

(navedite dane koji vam odgovaraju)

(navedite vrijeme koje vam odgovara)

Yours faithfully,

(Uz poštovanje,)

(vaš potpis)

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