

Kada dobijete Obavijest o kršenju zakonskih obveza

Ako vaš stanodavac vjeruje da ste prekršili jednu ili više obveza koje imate prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*) on vam može uručiti Obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice).

Što su stanarske obveze?

Prema zakonu, slijedeće su stanarske obveze koje morate poštivati. Prema njima, stanar:

- > ne smije remetiti javni red i mir, komfor ili privatnost susjednog stanara
- > držati svoj stambeni prostor razumno čistim
- > ne oštećivati zajedničke prostore
- > ne smije dodavati priključke (poput kuka za vješanje slika) ili mijenjati stambeni prostor bez stanodavčeve dozvole
- > mora vratiti prostor u prvobitno stanje prije no što se iseli, ukoliko je bilo što promijenio
- > dati ključ stanodavcu, ukoliko mijenja ili dodaje bravu na vanjskim vratima ili prozoru.
- > dozvoliti stanodavcu da uđe u stan, uvijek kada dobije propisnu pismenu obavijest.

Obavijest o kršenju zakonskih obveza je službena obavijest po kojoj morate prestati 'kršiti svoje zakonske obveze' kao stanar i/ili platiti kompenzaciju u roku od 14 dana od primitka obavijesti. Ako to ne učinite, stanodavac se može obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti nalog po kojemu će vas se prisiliti da to učinite.

Što mora biti uključeno u Obavijest o kršenju zakonskih obveza?

Da bi ova obavijest bila punovažna, ona mora sadržavati:

- > ime države u kojoj ste, po mišljenju stanodavca, prema zakonu prekršili jednu ili više zakonskih obveza
- > pojedinosti o gubitku ili šteti koju ste svojim kršenjem obveza nanijeli
- > da se od vas traži da ispravite prekršaj i/ili platite kompenzaciju
- > upozorenje da ne ponavljate prekršaj
- > upozorenje da, ukoliko ne postupite kako se od vas traži, stanodavac može zatražiti kompenzaciju i/ili relevantan nalog od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala.

- > obavijest da vam stanodavac može dati 14-dnevnu obavijest o iseljenju (14-day Notice to Vacate) ukoliko istu obvezu prekršite po treći puta, pod uvjetom da ste prethodna dva puta dobili punovažnu Obavijest o kršenju zakonskih obveza.
- > obavijest vam mora biti predana osobno, ili ukoliko je poslana poštom, potrebno je osigurati dodatna dva dana za dostavu.
- > mora se koristiti jedino u slučaju prekršaja navedenih u *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* i niti u koje druge svrhe.

➔ Postoji razlika između kršenja vaših zakonskih obveza i kršenja stanarskog ugovora (najma). Na primjer, držanje kućnog ljubimca ili neodržavanje vrta može se smatrati kršenjem vašeg stanarskog ugovora, ali ne i kršenjem zakonskih obveza prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. Stanodavac vam ne može uručiti Obavijest o kršenju zakonskih obveza za kršenje uvjeta u vašem stanarskom ugovoru, ali može zatražiti od tribunala da vam izda nalog po kojemu ćete to morati učiniti.

Kompenzacija i nalozi o obveznom poštivanju uvjeta

Ako vaš stanodavac od tribunala zatraži nalog o potraživanju odštete i/ili nalog o obveznom poštivanju uvjeta mora vam poslati kopiju zamolbenog obrasca. Od tribunala ćete dobiti Obavijest o saslušanju u kojoj će biti navedeno vrijeme, datum i mjesto saslušanja. Ako se želite suprotstaviti tvrdnjama stanodavca, morat ćete ići na saslušanje. Ako to ne učinite, saslušanje će se održati bez vas, i u tom slučaju će stanodavac najvjerojatnije dobiti svoju parnicu protiv vas.

Na saslušanju tribunala imat ćete priliku suprotstaviti se stanodavčevim tvrdnjama i/ili se izboriti za smanjenje odštete. Vaš će stanodavac morati uvjeriti tribunal da ste prekršili *Zakon o stanarskom pravu iz 1997.* i osigurati dokazni materija, vi također trebate biti pripremljeni za obranu (npr. tako što ćete donijeti fotografije, dovesti svjedoke ili imati izjave svjedoka). Za dodatne informacije, pogledajte brošure pod nazivom **Obrana od potraživanja odštete (Defending a compensation claim)** i **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (The Victorian Civil and Administrative Tribunal)** ili za savjet kontaktirajte Stanarsku udruhu (Tenants Union).

Nastavak na idućoj strani...

Obavijest o iseljenju

Ako stanodavac misli da niste ispravili prekršaj u roku od 14 dana i ako vam je uručio Obavijest o kršenju zakonskih obveza, može vam uručiti drugu obavijest i/ili od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala zatražiti da vam se izda nalog obveznom poštivanu uvjeta. Ako tribunal to učini i ukoliko vi i dalje ne budete ispoštivali svoje obveze, stanodavac vam može uručiti Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana.

➔ Organizacija Consumer Affairs Victoria može vas prisiliti da ispoštujete nalog tribunala, a to se odnosi na novčane i ne-novčane naloge. U vrijeme tiskanja brošure, kazna je bila \$1168.20 plus \$233.64 na dan, sve dok se nalog ne ispoštiva, sve do maksimalnog iznosa od \$2336.40.

Stanodavac vam također može dati Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana bez odlaska na tribunal, ako isti prijestup napravite po treći puta, a u oba prethodna slučaja dobili ste važeću Obavijest o kršenju zakonskih obveza.

Uručivanje Obavijesti o kršenju zakonskih obveza vašem stanodavcu

Kao stanar, možete svom stanodavcu uručiti Obavijest o kršenju zakonskih obveza ako mislite da je on, prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. prekršio svoje obveze. Za dodatne informacije, pogledajte brošure **Uručivanje Obavijesti o kršenju zakonskih obveza svome stanodavcu (Giving your landlord a Breach of Duty Notice)** i **Pritužbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents.)**

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