

# Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jeżeli Twój wynajmujący nie wywiązuje się ze swoich obowiązków zgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym (Residential Tenancies Act 1997)*, wówczas możesz mu wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Powiadomienie to mówi wynajmującemu, że powinien zlikwidować problem lub wypłacić Ci rekompensatę za wszelkie straty, jakich doświadczyłeś w wyniku niedotrzymania przez niego zobowiązania (albo jedno i drugie).

## Kiedy możesz wręczyć Breach of Duty Notice

Twój wynajmujący nie wywiązał się ze zobowiązania, jeżeli:

- > nie dopilnował, by lokal był dość czysty i pusty w chwili, kiedy miałeś się wprowadzić
- > przeszkadza Ci w Twoim prawie do mieszkania w spokoju. Więcej informacji – w arkuszu informacyjnym **Privacy (Prywatność)**
- > nie utrzymuje lokalu w dobrym stanie
- > nie wymienił wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie kategorii A
- > nie zapewnił zamków do wszystkich zewnętrznych drzwi i okien
- > nie dał Ci klucza w przypadku zmiany zamków

Jeśli chcesz, żeby wynajmujący dotrzymał zobowiązania, musisz mu wręczyć Breach of Duty Notice. Na przykład możesz wręczyć wynajmującemu Breach of Duty Notice, jeżeli narusza on Twoje prawo do mieszkania w spokoju pojawiając się u Ciebie bez uprzedzenia.

➔ Uwaga: powody, dla których mieszkańcy pokoiów do wynajęcia lub przyczep kempingowych mogą wręczyć Breach of Duty Notice są inne. Skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) w celu uzyskania na ten temat informacji.

## Skłonienie wynajmującego do zastosowania się

Breach of Duty Notice informuje wynajmującego, że jeżeli nie zlikwiduje problemu i/lub nie zapłaci Ci rekompensaty, możesz wystąpić do Wiktorijańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o zmuszenie go do tego w drodze nakazu. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktorijański Trybunał Cywilno-Administracyjny)**.

➔ Niezastosowanie się do wyroku Trybunału jest przestępstwem. Odnosi się to zarówno do pieniężnych, jak i nie-pieniężnych nakazów. Więcej informacji na ten temat – w arkuszu informacyjnym **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)**.

## Roszczenia kompensacyjne

Jeśli Twój wynajmujący nie wywiązał się ze swoich obowiązków, a Ty doznałeś z tego powodu start lub znacznych niewygód, możesz domagać się rekompensaty wręczając mu Breach of Duty Notice.

Jeżeli niedotrzymanie zobowiązania nastąpiło dopiero co, powinieneś wręczyć Breach of Duty Notice, by skłonić wynajmującego do wywiązania się z obowiązku (jak przedstawiono po lewej stronie), a następnie wystąpić do Trybunału o rekompensatę po zlikwidowaniu problemu. Należy postąpić tak dlatego, że do czasu zlikwidowania problemu nie jesteś w stanie w pełni obliczyć strat, jakich doświadczyłeś.

Jeśli niedotrzymanie zobowiązania nastąpiło jakiś czas temu i problem został już zlikwidowany, możesz nadal posłużyć się Breach of Duty Notice w celu ubiegania się o rekompensatę. Wpisz na formularzu kwotę roszczenia, wyjaśnij, jakie zobowiązanie zostało niedotrzymane oraz datę, w której po raz pierwszy powiadomiłeś wynajmującego o niedotrzymaniu zobowiązania.

Jeśli już zdążyłeś się wprowadzić, wówczas nie wręczasz Breach of Duty Notice. Możesz domagać się rekompensaty występując bezpośrednio do Trybunału.

➔ W pewnych sytuacjach, wręczenie Breach of Duty Notice może być pierwszym krokiem w procesie zakończenia najmu. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Ending a tenancy (Zakończenie najmu)**.

## Jak wypełnić Breach of Duty Notice

Wpisz wymagane informacje w odpowiednich ramkach na formularzu. Poniżej podane są wskazówki, jak należy wypełnić formularz.

1. Dopilnuj, by wpisać imię i nazwisko wynajmującego (nie nazwę agenta).
2. Podaj adres wynajmującego lub agenta (nie swój adres).

*Ciąg dalszy na odwrocie...*

3. Jeśli umowa najmu obejmuje więcej niż jedną osobę, wymień wszystkie osoby objęte umową.
4. Podaj adres wynajmowanego lokalu.
5. Wpisz adres, na który chcesz, by były wysłane dokumenty (jeżeli jest on inny, niż adres podany w punkcie 4).
6. Podaj numery telefonów kontaktowych.
7. Wyjaśnij sposób, w jaki wręczone zostało powiadomienie (np. pocztą poleconą) oraz datę jego doręczenia.
8. Podpisz formularz.
9. Wpisz wyraźnie swoje imię i nazwisko.
10. Podaj powód, dla którego wysyłasz ten formularz, wskazując na zobowiązanie, którego wynajmujący nie dotrzymał, np. 65 – lokal nie nadaje się do zamieszkania (zob. pełną listę na wewnętrznej stronie Breach of Duty Notice). Następnie powinieneś podać możliwie jak najwięcej szczegółów, włącznie z datami. Jeżeli nie ma na to wystarczająco dużo miejsca, napisz „see attached” (czyli „zob. załącznik”) i podaj szczegóły na oddzielnej kartce papieru.
11. Podaj szczegóły strat lub niewygód, jakich doznałeś w wyniku niedotrzymania zobowiązania przez wynajmującego. Wyjaśnij to możliwie najbardziej szczegółowo. Jeśli domagasz się rekompensaty, załącz wyceny napraw lub wymiany uszkodzonych rzeczy, pokwitowania wydatków itp. Możesz również wpisać „see attached” w ramce i podać szczegóły na oddzielnej kartce.
12. Jeśli próbujesz nakłonić wynajmującego do wywiązania się ze swoich zobowiązań, powinieneś stwierdzić, czego od niego oczekujesz (np. naprawienia ciekącego dachu). Jeśli domagasz się rekompensaty, wpisz żądaną sumę pieniędzy. Punkt 12 możesz więc wykorzystać w celu żądania wywiązania się ze zobowiązania oraz domagania się rekompensaty (przekreśl wówczas „or” i wpisz „and”).
13. Jest to oświadczenie, które informuje wynajmującego, że wystąpisz do Trybunału, jeśli nie zlikwiduje on problemu i/lub nie zapłaci Ci rekompensaty.
14. Zaznacz to pole w celu stwierdzenia, czy załączasz jakieś dokumenty do formularza, czy nie.

## Jak doręczyć Breach of Duty Notice

Formularze Breach of Duty Notice można otrzymać w Tenants Union lub Wiktoriańskim Biurze Ochrony Klienta (Consumer Affairs of Victoria). Możesz ściągnąć ten formularz ze strony internetowej Consumer Affairs [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au). Możesz wysłać powiadomienie zwykłą pocztą, ale zalecamy wysłanie pocztą poleconą lub dostarczenie osobiście, by móc udowodnić, że adresat je otrzymał. Zatrzymaj kopię powiadomienia oraz pokwitowania pocztowe.

Po doręczeniu powiadomienia, musisz odczekać 14 dni (dodaj jeszcze 2 dni na doręczenie poczty). Po tym terminie, jeżeli wynajmujący nie zlikwidował problemu i/lub nie zapłacił Ci rekompensaty, możesz wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o nakaz zastosowania się do powiadomienia.

W celu wystąpienia do Trybunału, będziesz musiał wypełnić formularz podaniowy i załączyć kopię Breach of Duty Notice. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny)**.

➡ Jeśli Twój wynajmujący wręczy Ci Breach of Duty Notice, przeczytaj arkusz informacyjny **When you get Breach of Duty Notice (Kiedy otrzymasz Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania)** lub skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

**W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.**