

Naprawy

Wynajmujący mają w ramach Residential Tenancies Act 1997 obowiązek zapewnienia, by wynajmowane przez nich lokale były w dość czystym stanie na początku okresu wynajmu i żeby były utrzymywane w dobrym stanie. Odnosi się to również do wspólnych pomieszczeń posiadanych i zarządzanych przez wynajmującego.

Jeśli wynajmowany przez Ciebie lokal wymaga napraw, powinieneś postąpić zgodnie z procedurą Residential Tenancies Act 1997. Ustawa ta przewiduje dwie różne procedury napraw: jedną dla pilnych napraw i drugą dla niepilnych lub ogólnych napraw.

Pilne naprawy

Wynajmujący musi przeprowadzić pilne naprawy natychmiast (tj. w ciągu 2-3 dni). Na początku Twojego wynajmu, wynajmujący lub agent nieruchomości musi podać Ci numer telefonu, pod który masz zadzwonić, jeżeli potrzebujesz pilnej naprawy.

Zgodnie z Ustawą, pilnych napraw wymagają:

- > pęknięta rura
- > zablokowana lub zepsuta toaleta
- > poważny przeciek z dachu
- > ulatnianie się gazu
- > niebezpieczna awaria elektryczności
- > zalanie mieszkania lub uszkodzenie w wyniku zalania
- > poważne uszkodzenie lub awaria w wyniku burzy lub pożaru
- > uszkodzenie lub awaria którejs z istotnych usług lub urządzeń dla wody, gorącej wody, gotowania, ogrzewania lub prania
- > uszkodzenie lub awaria któregoś z zapewnionych przez wynajmującego urządzeń, w wyniku czego nastąpi znaczne marnotrawstwo wody
- > uszkodzenie lub przerwa w dostawie gazu, elektryczności lub dostawy wody
- > poważne uszkodzenie lub awaria windy lub schodów
- > jakiegokolwiek uszkodzenie lub awaria, które sprawiają, że lokal jest niebezpieczny do zamieszkiwania.

Jeżeli potrzebujesz pilnej naprawy, nie musisz powiadamiać właściciela na piśmie, ale musisz spróbować skontaktować się z właścicielem lub agentem zanim podejmiesz samemu działania w celu dokonania naprawy. Zachowaj zapisy kroków, które podjąłeś, by właściciel lub agent przeprowadzili naprawę (np. zapis godzin i dat wykonanych do nich telefonów).

Jeżeli nie możesz dodzwonić się do wynajmującego lub agenta, lub nie odpowiedzą oni natychmiast, możesz samemu zorganizować naprawę do sumy \$1000. Wyślij Zawiadomienie Wynajmującego (Notice to Landlord) opisujące naprawy, które zostały dokonane, ile one kosztowały oraz załącz kopie pokwitowania lub faktury. Wynajmujący w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia musi Ci zwrócić koszty. Miej jednak na uwadze, że jeżeli załatwisz samemu pilne naprawy, których koszt przekroczy \$1000, wynajmujący zobowiązany jest jedynie do pokrycia sumy co najwyżej \$1000.

Jeśli nie jesteś w stanie zapłacić za naprawy samemu, lub koszt napraw przekroczy \$1000, możesz wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) o wydanie wynajmującemu nakazu dokonania napraw. Trybunał musi wysłuchać wniosków o pilne naprawy w ciągu 2 dni roboczych. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny**. Możesz się również zwrócić o poradę do Tenants Union (Związku Najemców).

W Trybunale możesz poprosić o nakaz wpłacenia przez Ciebie czynszu na Specjalny Rachunek Czyszowy (Rent Special Account), który jest pod zarządem Trybunału. Umożliwi Ci to płacenie czynszu byś nie zalegał z zapłatami, ale wynajmujący nie otrzyma go do czasu zakończenia napraw.

➔ Nie wstrzymuj się z zaplaceniem czynszu wynajmującemu ani też nie używaj tych pieniędzy dla przeprowadzenia napraw. Jeżeli opóźnisz się z zaplaceniem czynszu o 14 dni, wynajmujący może Ci doręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu.

Niepilne (ogólne) naprawy

Jeżeli naprawa nie mieści się w jednej z wyżej wymienionych kategorii zdefiniowanych jako „pilne”, nie powinieneś się jej podejmować samemu, o ile wynajmujący nie zgodził się na piśmie zapłacić za nią. Wymień wszystkie wymagane ogólne naprawy na formularzu Zawiadomienia Wynajmującego. Zawiadomienie to informuje wynajmującego, że wszystkie wymienione usterki muszą zostać naprawione w ciągu 14 dni.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Dopilnij, by formularz został zaadresowany do wynajmującego, a nie do agenta nieruchomości, chociaż może on zostać zaadresowany na nazwisko wynajmującego a wysłany na adres agenta. Jeżeli jesteś najemcą lokalu państwowego, Twoim wynajmującym jest Director of Housing (Dyrektor ds. Mieszkalnictwa). Wręcz zawiadomienie wynajmującemu lub agentowi osobiście lub wyślij pocztą poleconą. Dopilnij, by zatrzymać dla siebie kopię.

➔ Jeżeli zamierzasz domagać się odszkodowania od wynajmującego, powinieneś równocześnie wysłać Powiadomienie o Niewywiązaniu się z Obowiązku (Breach of Duty Notice). Zob. niżej „Odszkodowanie”.

Jeżeli wynajmujący nie przeprowadził napraw w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia, lub jeżeli naprawy nie zostały wykonane w sposób zadowalający, powinieneś napisać do Consumer Affairs Victoria (Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta) z prośbą o inspekcję (zob. przykład listu do Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta lub ściągnij formularz Prośba o Inspekcję w Sprawie Napraw lub Ocenę Czynszu (Request for Repairs Inspection or Rent Assessment) z www.consumer.vic.gov.au).

Inspektor skontaktuje się z Tobą w celu umówienia się na inspekcję lokalu. Po inspekcji może się skontaktować z wynajmującym lub agentem i spróbować wynegocjować przeprowadzenie napraw. Inspektor również sporządzi raport opisujący wymagane naprawy i dostarczy Ci kopię.

Po otrzymaniu kopii raportu inspektora, możesz wystąpić do Trybunału o rozprawę. Musisz tego dokonać w ciągu 60 dni od otrzymania raportu, ale w przypadku nieotrzymania go w ciągu 90 dni, możesz wystąpić do Trybunału bez niego. Do wystąpienia do Trybunału załącz kopię swojego Zawiadomienia Wynajmującego i raport inspektora. Trybunał może zarządzić, by wynajmujący przeprowadził naprawy i pozwolić Ci wpłacać swój czynsz na Specjalny Rachunek Czynszowy do czasu zakończenia napraw.

Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny**. Możesz się również zwrócić o poradę do Związku Najemców.

Odszkodowanie

Może Ci przysługiwać odszkodowanie, jeżeli doznałeś niewygód i/lub doszło do utraty lub uszkodzenia Twojego mienia z uwagi na to, że wynajmujący:

- > nie przeprowadził pilnych napraw natychmiast
- > nie przeprowadził ogólnych napraw w ciągu 14 dni
- > nie utrzymał lokalu w dobrym stanie.

Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Żądanie odszkodowania i Niewywiązanie się z Obowiązku**. Możesz się również zwrócić o poradę do Związku Najemców.

Szkody spowodowane przez najemcę

Jeżeli naprawy wymagane są, ponieważ Ty lub ktoś, kogo zaprosiłeś do domu spowodował szkody, możesz być zmuszony samemu zapłacić za naprawy i zorganizować je samemu. Wynajmujący lub agent mogą Ci doręczyć Wezwanie do Dokonania Naprawy lub Powiadomienie o Niewywiązaniu się z Obowiązku wymagające od Ciebie dokonania naprawy w ciągu 14 dni. Jeśli tego nie zrobisz, mogą oni sami zorganizować naprawę i wysłać Ci następnie zawiadomienie o kosztach, które musisz pokryć.

Jeżeli nie zapłacisz za nie, wówczas wynajmujący może wystąpić do Trybunału o nakaz zapłacenia przez Ciebie. Wynajmujący musi udowodnić, że to Ty jesteś odpowiedzialny za szkody, zaś Ty możesz się udać na rozprawę Trybunału, by przedstawić swoją wersję. Do czasu otrzymania z Trybunału nakazu stwierdzającego, że musisz zapłacić, nie jesteś prawnie odpowiedzialny za naprawy. Jeśli otrzymasz Wezwanie do Dokonania Naprawy, skontaktuj się ze Związkiem Najemców.

Przykład listu do Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta

(Twoje imię i nazwisko)

(Twój adres)

(Twój numer telefonu)

(data)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Szanowna/y Pani/e,

Prośba o inspekcję wynajmowanego lokalu i raport dotyczący napraw

Wynajmujący: (imię, nazwisko i adres Twojego wynajmującego)

Lokal: (adres wynajmowanego lokalu)

W dniu (wpisz datę) zawiadomiłem mojego wynajmującego, że wymagane są pewne niepilne naprawy. Załączam kopię zawiadomienia, które wysłałem do wynajmującego.

Proszę o zbadanie, dlaczego wynajmujący nie przeprowadził napraw. Można się ze mną skontaktować pod wyżej podanym numerem telefonu w następujących dniach i godzinach:

(wykaz odpowiadających Ci dni)

(wykaz odpowiadających Ci godzin)

Z poważaniem,

(Twój podpis)

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