

Kiedy otrzymasz Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jeśli Twój wynajmujący uzna, że nie dotrzymałeś jednego lub więcej ze swoich zobowiązań zgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997)*, będzie mógł Ci wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice).

Jakie są obowiązki najemców?

Poniższa lista wymienia obowiązki najemcy w ramach Ustawy. Zgodnie z tymi obowiązkami, najemca musi:

- > nie sprawiać kłopotów i nie zakłócać spokoju, wygody lub prywatności sąsiadów
- > utrzymywać lokal w rozsądnie czystym stanie
- > nie powodować uszkodzeń lokalu lub wspólnego terenu
- > nie instalować urządzeń (np. haczyków do obrazów) ani nie wprowadzać zmian w lokalu bez zgody wynajmującego
- > przywrócić lokal do pierwotnego stanu przed wyprowadzeniem się, jeśli dokonał instalacji lub zmian
- > dostarczyć wynajmującemu klucz, jeżeli go zmieni lub wstawi drugi zamek w drzwiach wejściowych lub w oknie
- > umożliwić wynajmującemu wejście do lokalu, jeżeli otrzyma powiadomienie z odpowiednim uprzedzeniem

Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania jest formalnym powiadomieniem, że musisz przestać „niedotrzymywać zobowiązania” jako najemca i/lub zapłacić odszkodowanie w ciągu 14 dni od otrzymania tego powiadomienia. Jeżeli nie, wówczas wynajmujący może wystąpić do Wiktorijańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) z prośbą o wydanie nakazu, żebyś to zrobił.

Co musi zawierać Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Po to, żeby było ono ważne, Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania musi:

- > stwierdzać, którego zobowiązania w ramach Ustawy, zdaniem wynajmującego, nie dotrzymałeś
- > podać szczegóły strat lub szkód spowodowanych niedotrzymaniem zobowiązania
- > stwierdzić, że masz naprawić szkodę i/lub zapłacić odszkodowanie
- > powiadomić Cię, że masz nie powtórzyć niedotrzymania zobowiązania

- > powiadomić Cię, że jeśli odpowiednio nie zareagujesz, wynajmujący może przeciwko Tobie wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o odszkodowanie i/lub Nakaz Zastosowania się
- > powiadomić Cię, że wynajmujący może Ci wręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu (14-day Notice to Vacate)
- > być wręczone Ci osobiście lub, jeśli wysłane pocztą, przewidzieć dodatkowe dwa dni robocze na doręczenie
- > być stosowane jedynie w wypadku niedotrzymania zobowiązania zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*, a nie z jakiegokolwiek innego powodu

➔ Istnieje różnica pomiędzy niedotrzymaniem zobowiązania a niedotrzymaniem Twojej umowy najmu (najmu). Na przykład, trzymanie w domu zwierzęcia lub nie opiekowanie się ogrodem może oznaczać niedotrzymanie Twojej umowy najmu, ale nie oznacza niedotrzymania zobowiązania zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*. Wynajmujący nie może Ci wręczyć Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania za niedotrzymanie warunku Twojej umowy najmu, ale może wystąpić do Trybunału o Nakaz Zastosowania się.

Odszkodowanie i Nakazy Zastosowania się

Jeśli wynajmujący wystąpi przeciwko Tobie do Victorian Civil and Administrative Tribunal o odszkodowanie i/lub Nakaz Zastosowania się, musi wysłać Ci kopię swojego wniosku. Następnie otrzymasz z Trybunału Powiadomienie o Rozprawie z podaniem godziny, daty i miejsca rozprawy. **Jeśli chcesz zakwestionować zarzuty wynajmującego, będziesz musiał udać się na rozprawę Trybunału.** Jeżeli nie pójdziesz na rozprawę, odbędzie się ona bez Ciebie i jest bardzo prawdopodobne, że wynajmujący osiągnie swój cel.

Na rozprawie Trybunału będziesz miał szansę podważyć zarzuty wynajmującego i/lub doprowadzić do zmniejszenia sumy odszkodowania. O ile wynajmujący musi przekonać Trybunał, że naruszyłeś *Residential Tenancies Act 1997* i przedstawić dowody na swoje stwierdzenia, to Ty powinieneś być przygotowany bronić się (np. przynosząc zdjęcia, świadków lub oświadczenia świadków).

Ciąg dalszy na odwrocie...

Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych ***Defending a compensation Claim (Obrona przed żądaniem odszkodowania)*** i ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny)***. Możesz też skontaktować się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę.

Wypowiedzenie Wynajmu

Jeśli wynajmujący uważa, że nie naprawiłeś niewywiązania się w ciągu 14 dni po doręczeniu Ci Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania, może on wręczyć Ci drugie powiadomienie i/lub wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Nakaz Zastosowania się. Jeżeli Trybunał wyda nakaz na korzyść wynajmującego, a Ty się do niego nie zastosujesz, wynajmujący może Ci dać 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu.

➔Wiktoriańskie Biuro Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria) może wnieść oskarżenie za niezastosowanie się do nakazu Trybunału, co odnosi się do zarówno pieniężnych, jak i nie-pięniężnych nakazów. W chwili druku, kara ta wynosi \$1.168,20 plus \$233.64 za każdy dzień do czasu zastosowania się do nakazu – do maksymalnej sumy \$2.336,40.

Wynajmujący może Ci również dać 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu bez występowania do Trybunału, jeżeli nie wywiążesz się z tego samego obowiązku po raz trzeci, a w obu poprzednich przypadkach wręczył Ci on ważne Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania.

Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jako najemca, możesz wręczyć swojemu wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania, jeżeli uważasz, że nie dotrzymał on swoich zobowiązań zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*. Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania)*** i ***Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmującego i agenta nieruchomości)***.

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