

# Обавештење власнику да занемарује своје дужности

Ако власник куће или стана у којој/коме станујете не буде испуњавао своје обавезе у складу са *Законом о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, можете да му уручите Обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice). Овим обавештењем власнику се даје до знања да мора да поправи проблем или да вам надокнади штету која вам је нанесена због тога што занемарује своје дужности (или и једно и друго).

## Када можете да уручите Breach of Duty Notice?

Власник занемарује своје дужности ако:

- > не обезбеди усељив/у и чист/у стан или кућу
- > не дозволи 'несметано уживање' имовине (за више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**)
- > не одржава кућу/стан у добром стању
- > не замени водоводне уређаје и апарате са уређајима и апаратима најмање А класе
- > не постави браве на свим спољним вратима и прозорима
- > не обезбеди кључеве ако се замене браве

Ако желите да власник испуни своју обавезу, мораћете да му уручите Breach of Duty Notice. На пример, власнику куће/стана можете да уручите Breach of Duty Notice ако крши ваше право на 'несметано уживање' имања, нпр. ако дође ненајављен.

➔ Пажња: разлози због којих станари који изнајмљују само једну собу у кући и станари у караван приколицама могу да уруче Breach of Duty Notices су друкчији. За више информација контактирајте Синдикат станара (Tenants Union).

## Како да наведете власника куће/стана да испуни своје обавезе

Breach of Duty Notice даје власнику до знања да ако не испуни своје обавезе и/или вам не плати одштету, ви бисте могли да предате молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог да он то уради. (За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Грађански и административни трибунал Викторије)**).

➔ Неизвршење налога који изда Трибунал се сматра прекршајем, и то се односи и на налоге са новчаним и неновчаним обавезама. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**.

## Захтев за надокнаду штете

Ако власник куће или стана у којој/коме станујете није испунио неку од својих обавеза, и ви сте због тога претрпели губитак или сте имали велике неприлике, можете да тражите надокнаду штете тако што ћете му уручити Breach of Duty Notice.

Ако се кршење обавезе тек догодило, требало би власнику да уручите Breach of Duty Notice да бисте га навели да испуни своју обавезу (као што је то описано на левој страни) и да предате молбу Трибуналу за надокнаду штете након што власник испуни своју обавезу. То је због тога што нећете моћи у потпуности да израчунате губитак који сте претрпели док се проблем не реши.

Ако је до кршења дужности дошло пре извесног времена и проблем је већ решен, још увек можете помоћу Breach of Duty Notice да захтевате надокнаду штете. На обрасцу напишите износ надокнаде који тражите, која обавеза није испуњена и датум када сте први пут контактирали власника куће/стана у вези неиспуњене обавезе.

Ако сте се већ иселили не морате да дајете Breach of Duty Notice. Захтев за надокнаду штете можете поднети директно Трибуналу.

➔ У неким околностима уручивање Breach of Duty Notice може да буде први корак ка престанку закупа (за више информација погледајте информативни лист **Ending a tenancy (Престанак закупа)**).

## Како да попуните Breach of Duty Notice

Податке упишите у предвиђене просторе на обрасцу. Доле су наведени савети како да попуните образац.

1. Обавезно наведите власничко име (не име агента за некретнине).
2. Наведите власникову или агентову адресу (не вашу адресу).

наставља се на другој страни...

3. Ако је у уговору о закупу наведено више особа, требало би да наведете имена свих особа.
4. Упишите адресу куће или стана која/који се изнајмљује.
5. Упишите адресу на коју желите да се шаљу документи (не мора да буде иста као адреса под 4.).
6. Упишите бројеве телефона за контакт.
7. Наведите начин на који је уручено обавештење (нпр. препорученим писмом) и датум када је уручено.
8. Потпишите образац.
9. Читко напишите своје име штампаним словима.
10. Наведите разлог због чега шаљете образац – требало би да идентификујете обавезу коју власник стана/куће није испунио, нпр. број 65 – Неподобан/на за становање (комплетан списак је наведен на унутрашњој страни Breach of Duty Notice). Затим би требало да наведете што више података, укључујући и датуме. Ако немате довољно простора, напишите 'see attached' (види прилог) и на посебном листу папира наведите све детаље.
11. Наведите детаље о штети или неугодности коју сте претрпели због власниковог неиспуњавања дужности. Наведите што више детаља. Ако тражите надокнаду штете, приложите све прорачуне који се тичу оправки или замене оштећених ствари, признанице за настале трошкове, итд. У предвиђеном простору можете написати 'see attached', а на посебном листу папира наведите све детаље.
12. Ако покушавате да наведете власника да испуни своје обавезе, требало би да напишете шта је то што желите да он уради (нпр. да поправи кров који прокишњава). Ако тражите надокнаду штете, упишите износ који тражите. Одељак број 12 можете да користите и за испуњавање обавеза и за надокнаду штете (прецртајте 'or' и напишите 'and').
13. Ово је изјава којом информишете власника куће/стана да ћете предати молбу Трибуналу ако не поправи проблем и/или ако вам не надокнади штету.
14. Маркирајте овај квадратић да означите да сте приложили неке друге документе уз образац.

## Како да уручите Breach of Duty Notice

Breach of Duty Notices можете да добијете од Tenants Union или Канцеларије за заштиту потрошача (Consumer Affairs Victoria). Образац можете да преузмете са вебсајта Consumer Affairs на адреси [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au). Обавештење можете да пошаљете обичном поштом, али ми вам саветујемо да га пошаљете препорученим писмом или да га уручите лично, како бисте имали доказ да га је власник примио. Сачувајте копију обавештења и потврду поштом.

Када уручите обавештење, морате да сачекате 14 дана (додајте још 2 дана ако се шаље поштом). Затим, ако власник не буде поправио проблем и/или платио одштету, можете поднети молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal да изда налог по коме ће власник морати да испуни захтеве из обавештења.

Да бисте поднели молбу Трибуналу, мораћете да попуните образац молбе и да приложите копију Breach of Duty Notice. За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Грађански и административни трибунал Викторије)**.

👉 Ако власник куће/стана вама уручи Breach of Duty Notice, погледајте информативни лист **When you get a Breach of Duty Notice (Када добијете обавештење о занемаривању дужности)** или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

**За више информација назовите Саветодавну службу синдиката (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.**