

Поправке

По Закону о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*) власници су обавезни да им имовина коју издају буде у релативно чистом стању на почетку закупа и да је одржавају у добром стању. То се такође односи на заједничке просторије које поседује или којима управља власник куће/стана.

Ако је потребно да се изврше поправки на имовини коју изнајмљујете, требало би да следите кораке који су описани у Закону о стамбеним односима из 1997. Законом су предвиђене две различите процедуре: једна за хитне поправки и једна за поправки које нису хитне или основне поправки.

Хитне поправки

Власник мора одмах да изврши поправки које су хитне (тј. у року од 2-3 дана). На почетку вашег закупа, власник или агенција мора да вам да број телефона на који их можете назвати у случају хитних поправки.

Хитне поправки су по закону дефинисане као:

- > напрсла цев или друга инсталација за воду
- > запушена или поломљена WC шоља
- > обилно прокишњавање крова
- > цурење гаса
- > опасан квар на електричним инсталацијама
- > поплава или велика штета од поплаве
- > велика штета од олује или пожара
- > недостатак или квар на било ком основном прикључку за домаћинство или уређају за воду, грејање воде, кување, грејање или прање веша
- > недостатак или квар на било ком уређају или опреми коју је инсталирао власник због чега долази до непотребне потрошње велике количине воде
- > недостатак или квар на гасоводу, електричној мрежи или водоводу
- > озбиљан квар на лифту или степеништу
- > сви недостаци или кварови који угрожавају сигурност или безбедност

Ако треба да извршите хитне поправки, не морате писмено да обавештавате власника, али морате покушати да контактирате или њега или агенцију за некретнине пре него што предузмете нешто да би се извршиле поправки. Водите евиденцију о корацима које сте предузели да ангажујете власника или агенцију да изврше поправки (нпр. време и датум телефонских позива).

Ако не можете да ступите у контакт са власником или агенцијом или ако они не реагују одмах, можете сами

да предузмете нешто да би се извршиле поправки – до суме од \$1000. Власнику пошаљите обавештење са описом поправки које су урађене и колико су коштале, и приложите копију рачуна или признанице за изведене радове. Власник мора да вам надокнади трошак у року од 14 дана од дана када прими обавештење. Међутим, имајте на уму да ако сами одлучите да се поправки ураде и ако цена прелази \$1000, власник је обавезан да плати само до \$1000.

Ако немате средстава да сами платите за хитне поправки, или ако поправки коштају више од \$1000, можете се обратити Грађанском и административном трибуналу Викторије (*Victorian Civil and Administrative Tribunal*) да власнику изда налог да изврши поправки. Трибунал мора да саслуша предмет који се тиче хитних поправки у року од 2 радна дана. За више информација погледајте информативни лист **Грађански и административни трибунал Викторије** (*Victorian Civil & Administrative Tribunal*) или контактирајте Синдикат станара (*Tenants Union*).

Од Трибунала можете да тражите да изда налог да ви уплаћујете станарину на специјални рачун за станарину (*Rent Special Account*), којим управља Трибунал. То ће вам омогућити да плаћате станарину како не бисте заостали са плаћањем, а власник неће добити новац све док се не изврше поправки.

➔ Немојте да одбијате плаћање станарине власнику или да употребите новац намењен за плаћање станарине за поправки. Ако заостанете у плаћању станарине 14 дана, власник може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (*14-day Notice to Vacate*).

Поправке које нису хитне (основне поправки)

Ако поправка није дефинисана као 'хитна', не би требало сами да предузимате нешто да се то уради осим ако власник не пристане да то плати и да то потврди написмено.

На обавештењу власнику (*Notice to Landlord*) наведите све поправки које треба да се ураде. Преко тог обавештења власнику се даје до знања да се све ствари које сте навели морају поправити у року од 14 дана.

Формулар обавезно упутите власнику а не агенцији за некретнине, мада га можете послати власнику преко агенције. (Ако станујете у државном смештају, власник

наставља се на другој страни...

је директор Министарства за стамбена питања (Director of Housing.) Копију обавештења предајте власнику или агенцији лично, или је пошаљите регистрованим писмом. Обавезно направите копију за себе.

➔ Ако намеравате да тражите одштету од власника, требало би истовремено да пошаљете обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice). Видите доле под насловом 'Одштета'.

Ако власник не изврши поправке у року од 14 дана од дана када је примио обавештење, или ако није извршио поправке на задовољавајући начин, требало би да упутите писмо Канцеларији за потрошачка питања (Consumer Affairs Victoria) и да тражите да се изврши инспекција (видите доле 'Пример писма Канцеларији за потрошачка питања' или одштампајте захтев за инспекцију поправки или процену станарине - Request for Repairs Inspection or Rent Assessment - са Интернета на адреси www.consumer.vic.gov.au).

Инспектор ће вас контактирати да се договорите о времену када може да дође да изврши инспекцију. После инспекције, он/она може да ступи у контакт са власником или агенцијом и да покуша да се договори о поправкама које треба да се ураде. Инспектор ће такође написати извештај у коме ће навести све поправке које треба да се ураде и вама ће дати копију тог извештаја.

Када добијете копију инспекторског извештаја, можете се обратити Трибуналу да се закаже расправа. Молбу морате да поднесете у року од 60 дана од дана када примите извештај, али ако не добијете копију у року од 90 дана можете и без њега да поднесете молбу Трибуналу да се закаже расправа. Уз молбу приложите обавештење власнику (Notice to Landlord) и извештај инспектора. Трибунал може да нареди власнику да обави поправке и да вама дозволи да уплаћујете станарину у специјални рачун за станарину (Rent Special Account) док се поправке не обаве.

За више информација погледајте информативни лист **Грађански и административни трибунал Викторије (Victorian Civil & Administrative Tribunal)** или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union).

Одштета

Можда ћете имати право на одштету ако будете узнемиравани и/или ако претрпите губитак или штету ствари због тога што је власник пропустио да:

- > одмах изврши хитне поправке
- > изврши основне поправке у року од 14 дана
- > одржава кућу/стан у добром стању

За више информација погледајте информативни лист **Потраживање одштете и занемаривање дужности (Claiming compensation и Breach of Duty)** или контактирајте Синдикат станара за савет.

Штета коју нанесу станари

Ако су потребне поправке због тога што сте ви или неко кога сте у кућу позвали нанели штету, можда ћете морати да платите поправку и можда ћете морати сами то да организујете. Власник или агенција могу да вам уруче обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty) или 'обавештење о потребној поправци' и од вас да траже да поправите насталу штету у року од 14 дана. Ако то не урадите, они могу да организују да се поправка уради и да вам пошаљу додатно обавештење о томе колико је поправка коштала и да ви то треба да платите.

Ако и поред тога не платите, власник може да се обрати Трибуналу да вам нареди да то урадите. На власнику је одговорност да докаже да сте ви одговорни за насталу штету, а ви можете да дођете у Трибунал на расправу и да изложите своје аргументе. Све док власник не добије налог од Трибунала да ви морате да платите, ви нисте дужни да платите поправке. Ако добијете обавештење о потребној поправци, контактирајте Синдикат станара.

Пример писма које се упућује Канцеларији за потрошачка питања

(ваше име)
(ваша адреса)
(ваш број телефона)

(датум)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Поштовани господине/госпођо,

Захтев да се изврши инспекција куће/стана која/и се изнајмљује и извештај који се тиче поправки

Власник куће/стана: (име и адреса власника)

Кућа/стан: (адреса куће/стана која/и се изнајмљује)

Дана (упишите датум) обавестио/ла сам власника куће/стана да су потребне поправке које нису хитне. У прилогу вам достављам копију писма које сам послао/ла власнику.

Молим вас да испитате власников пропуст да изврши поправке. Мене можете контактирати на горе наведени број телефона следећим данима и у следеће време:

(наведите дане који вам одговарају)
(наведите време које вам одговара)

С поштовањем,
(ваш потпис)

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