

Ако добијете обавештење да занемарујете своју дужност

Ако власник куће или стана сматра да нисте испунили једну или више од ваших дужности у складу са Законом о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*), он може да вам уручи обавештење да занемарујете дужности (Breach of Duty Notice).

Које су дужности станара?

Следећи списак описује дужности станара у складу са Законом. Према овим дужностима станар:

- > не сме да узнемирује или да ремети мир, удобност или приватност комшија
- > мора да одржава кућу/стан у уредном стању
- > не сме да наноси штету имовини или заједничким просторијама
- > не сме да уграђује или поставља предмете (као што су, кукице за слике) или да врши преправке у кући/стану без одобрења власника
- > мора да врати кућу/стан у првобитно стање пре него што се исели ако је нешто ново уграђено или ако су вршене преправке
- > мора власнику да да примерак кључева ако промени или угради додатну браву на спољним вратима или прозорима
- > мора власнику да одобри улаз у кућу/стан ако је власник дао уредно писмено обавештење о томе

Breach of Duty Notice је формално обавештење да морате да престанете да 'занемарујете своје дужности' као станар и/или ћете морати да платите одштету у року од 14 дана од дана када сте примили обавештење. Ако то не урадите, власник може да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог да то урадите.

Шта мора да садржи Breach of Duty Notice?

Да би био исправан, Breach of Duty notice мора:

- > да наведе дужност или дужности које власник куће/стана сматра да нисте испунили у складу са Законом
- > да садржи податке о губитку или нанетој штети због занемаривања дужности
- > да вас обавести да морате да испуните своју дужност и/или да платите одштету
- > да вас обавести да не смате поново да занемарите своју дужност

- > да вас обавести да ако не будете реаговали сходно томе, власник може да поднесе молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal-у да изда налог да му се надокнади штета и/или налог да се придржавате својих обавеза
- > да вас обавести да власник може да вам уручи налог за иселење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) ако прекршите исту обавезу три пута, а претходна два пута сте добили исправно обавештење Breach of Duty Notice
- > да вам се лично уручи, или ако се шаље поштом, да се дозволе додатна 2 радна дана за испоруку писма
- > да се употреби само ако се занемарују дужности које налаже *Residential Tenancies Act 1997*, и ни због чега другог

➔ Разлика постоји између кршења дужности и кршења уговора о закупу (lease). На пример, држање кућног љубимца или неодржавање баште може да представља кршење уговора о закупу али не и занемаривање дужности које налаже *Residential Tenancies Act 1997*. Власник не може да уручи Breach of Duty Notice ако је у питању кршење услова у уговору о закупу, али може да преда молбу трибуналу да изда налог да се станар придржава својих дужности.

Налози за исплату одштете и придржавање дужности

Ако власник преда молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal-у да изда налог да платите одштету и/или да се придржавате својих обавеза, он мора да вам пошаље копију молбе. Од трибунала ћете затим добити обавештење о заказаној расправи у коме ће бити наведено време, датум и место одржавања расправе. **Ако желите да оспорите власникове захтеве, мораћете да дођете у трибунал на расправу.** Ако не одете на расправу она ће се одржати без вас и највероватније ће захтеви власника бити усвојени.

наставља се на другој страни...

На расправи пред трибуналом имаћете прилику да оспорите власникове захтеве и/или да успете да вам се смањи износ одштете који треба да платите. Иако власник мора да убеди трибунал да сте прекршили дужности које налаже *Residential Tenancies Act 1997* и да достави доказе који ће поткрепити његов захтев, треба да budete спремни да се браните (нпр. помоћу фотографија, сведока или изјава сведока). За више информација погледајте информативне листове **Defending a compensation claim** (Како да се одбраните од захтева за одштету) и **The Victorian Civil and Administrative Tribunal** (Грађански и административни трибунал Викторије), или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

Налог за исељење

Ако власник куће или стана сматра да нисте испунили своју дужност у року од 14 дана након што су вам уручили Breach of Duty Notice, он може да вам да и друго обавештење и/или да преда молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal-у да изда налог да се придржавате својих дужности. Ако трибунал изда налог у корист власника, а ви не извршите ту наредбу, власник може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate).

➔ Канцеларија за заштиту потрошача (Consumer Affairs Victoria) може да покрене тужбу због тога што нисте извршили наредбу по налогу који је издао трибунал. То се односи и на новчане и неновчане налоге. У време штампања казна износи \$1168,20 плус \$233,64 на дан све док се не испоштује налог, до максималног износа од \$2336,40.

Власник куће/стана може такође да вам уручи 14-day Notice to Vacate без потребе да се обраћа трибуналу ако не испуните исту обавезу три пута, а претходна два пута сте добили уредно обавештење Breach of Duty Notice.

Обавештење власнику да занемарује своје дужности

Као станар, ви можете да date власнику Breach of Duty Notice ако сматрате да је занемарио своју дужност коју налаже *Residential Tenancies Act 1997*. За више информација погледајте информативне листове **Giving your landlord a Breach of Duty Notice** (Обавештење власнику да занемарује своје дужности) и **Complaints about landlords and real estate agents** (Жалбе на власнике и агенције за некретнине).

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