

Kada dobijete obavijest o kršenju stanarskih obveza

Ako vaš stanodavac vjeruje da ste prekršili jednu ili više obveza koje imate prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* on vam može uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice).

Što su stanarske obveze?

U tekstu koji slijedi, navedene su zakonske obveze stanara. Prema njima, stanar:

- > ne smije remetiti javni red i mir, udobnost ili privatnost susjednog stanara
- > mora održavati svoj stambeni prostor relativno čistim
- > ne smije uništavati svoje privatne, niti zajedničke prostore
- > ne smije dodavati stalne elemente (poput kvačica za vješanje slika) ili mijenjati stambeni prostor bez stanodavčeve dozvole
- > mora vratiti stambeni prostor u prvobitno stanje prije nego što se iseli, ukoliko je bilo što promijenjeno
- > dati stanodavcu rezervni ključ ako promijeni ili doda novu ključanicu na vanjska vrata ili prozor
- > mora dozvoliti stanodavcu da uđe u stan, uvijek kada dobije propisnu pismenu obavijest

Obavijest o kršenju zakonskih obveza je službena obavijest po kojoj morate prestati 'kršiti svoje zakonske obveze' kao stanar i/ili platiti odštetu u roku od 14 dana od primitka obavijesti. Ako to ne učinite, stanodavac se može obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti nalog po kojemu će vas se prisiliti da to učinite.

Što mora biti uključeno u obavijest o kršenju zakonskih obveza?

Da bi ova obavijest bila pravosnažna, ona mora sadržavati slijedeće pojedinosti:

- > koju zakonsku obvezu ili obveze stanodavac vjeruje da ste prekršili
- > pojedinosti o gubitku ili šteti koju ste svojim kršenjem obveza nanijeli
- > da se od vas traži da ispravite prekršaj i/ili platite odštetu
- > upozorenje da ne ponavljate prekršaj

- > upozorenje da, ukoliko ne postupite kako se od vas traži, stanodavac može zatražiti odštetu/ili relevantan nalog od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala.
- > upozorenje da vam stanodavac može izdati 14-dnevnu obavijest o iseljenju (14-day Notice to Vacate) ukoliko istu obvezu prekršite po treći puta, pod uvjetom da ste prethodna dva puta dobili prvosnažnu Obavijest o kršenju zakonskih obveza.
- > obavijest vam mora biti predana osobno, ili ukoliko je poslana poštom, potrebno je osigurati dodatna 2 dana za dostavu
- > koristiti se jedino u slučaju kršenja obveza navedenih u Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. godine (Residential Tenancies Act 1997) i ne iz bilo kojeg drugog razloga.

➔ Postoji razlika između kršenja vaših zakonskih obveza i kršenja stanarskog ugovora (najma). Na primjer, držanje kućnog ljubimca ili neodržavanje vrta može se smatrati kršenjem vašeg stanarskog ugovora, ali ne i kršenjem zakonskih obveza prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*. Stanodavac vam ne može uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza za kršenje uvjeta u vašem stanarskom ugovoru, ali može zatražiti od tribunala da vam izda nalog po kojemu ćete to morati učiniti.

Odšteta i nalozi o obveznom poštivanju uvjeta

Ako vaš stanodavac od tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zatraži nalog o potraživanju odštete i/ili nalog o obveznom poštivanju uvjeta, mora vam poslati kopiju zamolbenog obrasca. Od tribunala ćete dobiti obavijest o saslušanju u kojoj će biti navedeno vrijeme, datum i mjesto saslušanja. Ako se želite suprotstaviti tvrdnjama stanodavca, morat ćete ići na saslušanje. Ako to ne učinite, saslušanje će se održati bez vas i u tom slučaju će stanodavac najvjerojatnije dobiti svoju parnicu protiv vas.

Na saslušanju tribunala imat ćete priliku suprotstaviti se stanodavčevim tvrdnjama i/ili se izboriti za smanjenje odštete.

Nastavak na slijedećoj strani...

Na saslušanju tribunala imat ćete priliku suprotstaviti se stanodavčevim tvrdnjama i/ili se izboriti za smanjenje odštete. Vaš će stanodavac morati uvjeriti tribunal da ste prekršili *Zakon o stanarskom pravu iz 1997.* i osigurati dokazni materijal, vi također trebate biti pripremljeni za obranu (npr. tako što ćete donijeti fotografije, dovesti svjedoke ili imati izjave svjedoka). Za dodatne informacije, pregledajte brošure pod nazivom *Obrana od potraživanja odštete (Defending a compensation claim)* i Viktorijski civilni i administrativni tribunal (The Victorian Civil and Administrative Tribunal) ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Obavijest o iseljenju

Ako stanodavac smatra da niste ispravili prekršaj u roku od 14 dana i ako vam je uručio obavijest o kršenju zakonskih obveza, može vam uručiti drugu obavijest i/ili od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zatražiti da vam se izda nalog o obveznom poštivanju uvjeta. Ako tribunal to učini i ukoliko vi i dalje ne budete ispunili svoje obveze, stanodavac vam može uručiti Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana.

➔ Organizacija Consumer Affairs Victoria može vas prisiliti da ispunite nalog tribunala, a to se odnosi na novčane i ne-novčane naloge. U vrijeme tiskanja brošure, kazna je bila \$2442.80 plus \$610.70 na dan, sve dok se nalog ne ispuni, sve do maksimalnog iznosa od \$7328.40

Stanodavac vam također može dati 14-dnevnu obavijest o iseljenju bez odlaska na tribunal, ako isti prijestup napravite po treći puta, a u oba prethodna slučaja dobili ste važeću obavijest o kršenju zakonskih obveza.

Uručivanje Obavijesti o kršenju zakonskih obveza vašem stanodavcu

Kao stanar, možete svom stanodavcu uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza ako mislite da je on, prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. prekršio svoje obveze. Za dodatne informacije, pogledajte brošure ***Uručivanje Obavijesti o kršenju zakonskih obveza svome stanodavcu (Giving your landlord a Breach of Duty Notice)*** i ***Pritužbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents.)***

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju stanarskog sindikata (Tenants Union Advice Line) na broj ☎ (03) 9416 2577.