

Uručivanje obavijesti o kršenju zakonskih obveza stanodavcu

Ako vaš stanodavac ne ispunjava svoje obveze u skladu sa *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997.* možete mu uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza. Ona ga obavještava da mora riješiti postojeći problem ili platiti odštetu za štetu ili gubitak koji ste pretrpjeli zbog njegovog propusta (ili oboje).

U kojim situacijama možete uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza?

Vaš stanodavac je napravio prekršaj ako:

- > vam nije osigurao čist i prazan stambeni prostor
- > vam nije osigurao 'tiho uživanje' stambenog prostora (za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Privatnost/Privacy**)
- > nije održavao stambeni prostor u dobrom stanju (pogledajte brošuru **Popravci/Repairs** za informacije o hitnim popravcima i onima koji nisu hitne prirode)
- > nije osigurao zamjenski bojler s najmanje 'A' rejtingom klase
- > nije osigurao ključanice na vanjskim prozorima i vratima
- > nije vam dao ključ nakon zamjene ključanice

Ako želite da vaš stanodavac ispravi prekršaj, morate mu dati obavijest o kršenju zakonskih obveza. Na primjer, možete mu je uručiti ili 'servirati' ukoliko narušava vaše 'tiho uživanje' pojavljivanjem na vašim vratima bez prethodnog upozorenja.

➔ Napomena: razlozi zbog kojih stanari hostela za samce i karavan-parkova mogu uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza se razlikuju. Za dodatne informacije, kontaktirajte Stanarsku udругu.

Kako prinuditi stanodavca da se pridržava svojih obveza

Obavijest o kršenju zakonskih obveza obavještava stanodavca da ćete, ukoliko ne riješi problem ili ne plati kompenzaciju, od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala zatražiti izdavanje naloga koji će ga na to prinuditi (za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Viktorijski civilni i administrativni tribunal/Victorian Civil and Administrative Tribunal**).

➔ Nepridržavanje naloga zakonski je kažnjivo, a to se odnosi na novčane i druge naloge. Za dodatne informacije pogledajte brošuru **Pritužbe na stanodavce i agente/Complaints about landlords and real estate agents**.

Potraživanje odštete

Ako je vas stanodavac prekršio svoje obveze uslijed čega ste pretrpjeli gubitak ili prilične komplikacije, putem obavijesti o kršenju zakonskih obveza imate pravo od njega potraživati odštetu.

Ako je stanodavac tek nedavno prekršio svoju obvezu, trebate mu uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza, kako bi ste ga prinudili da se pridržava svojih obveza (kao što je prethodno opisano u ovoj brošuri) i da biste predali molbu tribunalu za potraživanje odštete, jednom kad se problem riješi. To je zbog toga što nećete moći dovoljno procijeniti visinu štete sve dok se taj problem ne riješi.

Ukoliko se prekršaj dogodio ranije i problem je riješen, obavijest o kršenju zakonskih obveza možete koristiti da biste potraživali odštetu. Na obrascu navedite iznos koji potražujete, koja je obveza prekršena i datum kada ste svog stanodavca prvi puta kontaktirali da biste ga obavijestili o prekršaju.

Ako ste se već iselili, ne morate mu uručivati obavijest o kršenju zakonskih obveza. Kompenzaciju možete potraživati direktno preko tribunala.

➔ U nekim okolnostima, serviranje obavijesti o kršenju zakonskih obveza može biti prvi korak u postupku prekidanja vašeg stanarskog ugovora (za dodatne informacije pogledajte brošuru **Prekid stanarskog perioda /Ending a tenancy**).

Kako ispuniti obavijest o kršenju obveza

Obrazac obavijesti o kršenju zakonskih obveza dostupan vam je u Stanarskoj udruzi ili ga možete skinuti s internet stranice organizacije Consumer Affairs Victoria na adresi: www.consumer.vic.gov.au.

Podatke upišite u rubrike koje se nalaze u obavijesti. Niže se nalaze upute i savjeti o tome kako ispuniti obrazac.

Nastavak na idućoj stranici...

Podaci o stanodavcu

1. U predviđeni prostor upišite ime i prezime stanodavca (ne agenta)
2. Upišite adresu stanodavca ili agenta (ne svoju adresu).

Podaci o stanaru

3. Ako je u ugovor upisano više osoba, upišite sva imena
4. Upišite adresu stambenog prostora kojeg unajmljujete.
5. Upišite adresu na koju želite da vam dokumenti budu poslani (što može biti adresa koju ste upisali u rubriku pod brojem 4).
6. Upišite svoj broj telefona.

Podaci o serviranju obavijesti

7. Navedite kako je obavijest uručena (npr. preporučenom poštom) i datum kada je servirana.
8. Potpišite se.
9. Upišite svoje ime štampanim slovima.

Razlog za uručivanje obavijesti

10. Navedite razlog zbog kojeg uručujete ovu obavijest, navodeći obvezu koju je vaš stanodavac prekršio, npr. klauzulu 65 – prostor nije prikladan za stanovanje (cijeli popis se nalazi u obrascu). Također, trebate navesti što više informacija, uključujući i datume. Ako nemate dovoljno mjesta, napišite "nastavak u prilogu" i priložite informacije na dodatnom listu papira.
11. Navedite kakve gubitke ili komplikacije ste pretrpjeli zbog stanodavčevog nepridržavanja njegovih zakonskih obveza. Iznesite što više pojedinosti. Ako potražujete odštetu, priložite procjenu za popravak ili zamjenu oštećene imovine, račune za plaćene troškove itd. U prikladnoj rubrici možete napisati 'pogledajte priloženo' i navesti ostale pojedinosti na zasebnom listu papira.
12. Ako od stanodavca želite da ispoštiva svoje obveze, morate napisati što konkretno od njega očekujete (npr. da popravi krov koji prokišnjava). Ako potražujete odštetu, upišite iznos koji potražujete. Možete koristiti rubriku br. 12, kako za zahtjev za pridržavanje zakonske odredbe, tako i za odštetu (precrtajte 'ili' i napišite 'i').
13. Ovo je izjava kojom informirate stanodavca da ćete pitanje referirati tribunalu ako ne riješi problem i/ili ne plati odštetu.
14. Stavite kvačicu u kvadratić da biste označili jeste li uz obrazac priložili i određene dokumente.

Kako servirati obavijest o kršenju zakonskih obveza

Stanodavcu možete 'servirati' ispunjenu obavijest o kršenju zakonskih obveza tako što ćete je poslati poštom ili je predati stanodavcu ili agentu osobno, kako biste mogli dokazati da ju je stanodavac primio. Sačuvajte kopiju obavijesti i poštanskih odrezaka.

Nakon što servirate obavijest, morate pričekati 14 dana (dodajte još 2 dana za dostavu poštom). Ako nakon toga stanodavac ne riješi problem i/ili vam ne plati kompenzaciju, od VCAT-a možete zatražiti izdavanje naloga kojim ćete ga primorati da se ponaša u skladu sa obavijesti.

Da biste predali molbu tribunalu, morat ćete ispuniti zamolbeni obrazac i priložiti kopiju obavijesti o kršenju zakonskih obveza. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Viktorijski civilni i administrativni tribunal /Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➡ Ako vam stanodavac uruči obavijest o kršenju vaših zakonskih obveza, pročitajte našu brošuru **Kada dobijete obavijest o kršenju zakonskih obveza /When you get a Breach of Duty Notice** ili za savjet kontaktirajte Stanarsku udrugu.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge na broj ☎ (03) 9416 2577.