

Kiedy otrzymasz Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jeśli twój wynajmujący uważa, że nie wywiązałeś się z jednego lub więcej obowiązków zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r.)*, może ci wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice).

Jakie są obowiązki najemców?

Następujący wykaz przedstawia obowiązki najemców zgodnie z Ustawą. Zgodnie z tymi obowiązkami, najemca musi:

- > nie stwarzać kłopotów i nie zakłócać spokoju, wygody lub prywatności sąsiadujących z nim najemców
- > utrzymywać nieruchomość w rozsądnie czystym stanie
- > nie uszkadzać nieruchomości i wspólnych pomieszczeń i terenów
- > nie dodawać elementów wyposażenia (takich, jak haczyki do obrazków) ani nie dokonywać zmian w nieruchomości bez zgody wynajmującego
- > przed wyprowadzeniem się, przywrócić nieruchomość do jej stanu pierwotnego, jeżeli dokonano zmian
- > dostarczyć wynajmującemu klucza, jeżeli został zmieniony lub dodany zamek do drzwi wejściowych lub okna
- > zezwolić wynajmującemu na wstęp do nieruchomości po otrzymaniu odpowiedniego powiadomienia na piśmie

Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania jest formalnym powiadomieniem, że musisz przestać „nie wywiązywać się ze swoich obowiązków”, jako najemca i/lub zapłacić odszkodowanie w ciągu 14 dni od otrzymania powiadomienia. W przeciwnym razie wynajmujący może wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o nakaz, żebyś to zrobił.

Co musi zawierać Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania?

Po to, żeby mogło być ważne, Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania musi:

- > stwierdzać, który obowiązek lub obowiązki zgodnie z Ustawą zostały przez ciebie zdaniem wynajmującego niedotrzymane
- > podać szczegóły strat lub uszkodzeń spowodowanych naruszeniem
- > stwierdzić, że masz naprawić szkodę i/lub zapłacić odszkodowanie
- > powiadomić, że nie wolno ci powtórzyć tego naruszenia
- > powiadomić, że jeżeli nie zareagujesz na to w odpowiedni sposób, wynajmujący będzie mógł wystąpić o nakaz odszkodowania i/lub zastosowania się do nakazu Victorian Civil and Administrative Tribunal
- > powiadomić, że wynajmujący może ci wręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Najmu, jeżeli nie wywiążesz się z tego samego obowiązku po raz trzeci, a w pierwszych dwóch przypadkach otrzymałeś ważne Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania
- > zostać ci doręczone osobiście lub, a jeżeli zostanie wysłane pocztą, to przewidzieć dodatkowo 2 dni robocze na dostarczenie poczty
- > być użyte jedynie w odniesieniu do nie wywiązania się z obowiązku zgodnie z Residential Tenancies Act 1997, a nie z jakiegokolwiek innego powodu.

➔ Istnieje różnica pomiędzy niedotrzymaniem zobowiązania a naruszeniem umowy najmu (dzierżawy). Na przykład, trzymanie zwierzęcia domowego może być naruszeniem twojej umowy najmu, ale nie jest niewywiązaniem się ze swoich obowiązków zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*. Wynajmujący nie może doręczyć Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania za naruszenie warunku w twojej umowie najmu, ale może wystąpić do Trybunału o nakaz zastosowania się.

ciąg dalszy na odwrocie...

Nakazy odszkodowania i zastosowania się

Jeżeli wynajmujący wystąpi do Victorian Civil and Administrative Tribunal o nakaz odszkodowania i/ lub zastosowania się, będzie musiał ci wysłać kopię swojego wniosku. Następnie otrzymasz z Trybunału Powiadomienie o Rozprawie (Notice of Hearing) z podaniem godziny, daty i miejsca rozprawy. Jeśli zechcesz zakwestionować żądanie wynajmującego, będziesz musiał udać się na rozprawę Trybunału. Jeżeli nie przyjdiesz na rozprawę, odbędzie się ona bez ciebie i jest bardzo prawdopodobne, że zakończy się korzystnie dla wynajmującego, ze szkodą dla ciebie.

Na rozprawie Trybunału będziesz miał możliwość kwestionować twierdzenia wynajmującego i/ lub uzyskać zmniejszenie sumy odszkodowania.

O ile wynajmujący musi przekonać Trybunał, że naruszyłeś *Residential Tenancies Act 1997* oraz przedstawić dowody na poparcie swojego roszczenia, powinieneś przygotować się do obrony (np. przynosząc zdjęcia, przyprowadzając świadków lub przedstawiając oświadczenia świadków). Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych ***Defending a compensation claim (Obrona przed roszczeniem o odszkodowanie)*** oraz ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal***, lub zwracając się do Tenants Union o poradę.

Wypowiedzenie Najmu

Jeżeli wynajmujący uważa, że nie naprawiłeś naruszenia w ciągu 14 dni po otrzymaniu od niego Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania, będzie ci mógł wręczyć trzecie powiadomienie i/ lub wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o nakaz zastosowania się. Jeżeli Trybunał wyda wyrok na korzyść wynajmującego, a ty go nie wykonasz, wynajmujący będzie mógł wręczyć ci 14-dniowe Wypowiedzenie Najmu (Notice to Vacate).

➡ Consumer Affairs Victoria może ścigać sędownie za niezastosowanie się do wyroku Trybunału, co odnosi się do zarówno pieniężnych, jak i bezpieniężnych wyroków. W chwili druku, kara wynosi \$2442.80, plus \$610.70 za każdy dzień do czasu zastosowania się do wyroku, do maksymalnej sumy \$7328.40.

Wynajmujący może ci również wręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu bez udawania się do Trybunału, jeżeli nie wywiążesz się z tego samego obowiązku po raz trzeci, a w pierwszych dwóch przypadkach otrzymałeś ważne Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania.

Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jako najemca, możesz wręczyć swojemu wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania, jeżeli sądzisz, że nie wywiązał się z obowiązku zgodnie z Residential Tenancies Act 1997. Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania)*** oraz ***Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)***.

W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Tenants Union Advice Line pod ☎ (03) 9416 2577.