

Wręczenie swojemu wynajmującemu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jeżeli Twój wynajmujący nie wywiązuje się ze swoich obowiązków zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawą o najmie mieszkaniowym)*, możesz mu wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice).

Powiadomienie to mówi wynajmującemu, że powinien rozwiązać problem lub wypłacić Ci odszkodowanie za wszelkie straty, jakie poniosłeś w wyniku niedotrzymania przez niego zobowiązania (albo jedno i drugie).

Kiedy możesz wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Twój wynajmujący nie wywiązał się ze zobowiązania, jeżeli:

- > nie zapewnił opuszczonego i czystego lokalu
- > nie zapewnił ci „niezakłóconego użytkownika” lokalu (Więcej informacji zawiera arkusz informacyjny **Prywatność**)
- > nie utrzymuje lokalu w dobrym stanie (więcej szczegółów na temat spowodowania, by twój wynajmujący zorganizował pilne lub niepilne naprawy zawiera arkusz informacyjny **Naprawy**)
- > nie dopilnował wymiany wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie co najmniej kategorii A
- > nie zapewnił zamków do wszystkich zewnętrznych drzwi i okien
- > nie dał ci klucza w przypadku zmiany zamków

Jeśli chcesz, żeby wynajmujący dotrzymał zobowiązania, musisz mu wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania. Na przykład możesz wręczyć wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania, jeżeli narusza on Twoje prawo do „niezakłóconego użytkownika” pojawiając się u ciebie bez uprzedzenia.

➡ Uwaga: Powody, dla których mieszkańcy pokojów do wynajęcia i przyczep kempingowych mogą wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania są inne. Skontaktuj się ze Tenants Union (Związkiem Najemców) w celu uzyskania na ten temat dalszych informacji.

Skłonienie wynajmującego do zastosowania się

Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania informuje wynajmującego, że jeżeli nie zlikwiduje problemu i/lub nie wypłaci ci odszkodowania, możesz wystąpić do Victorian Civil and

Administrative Tribunal - VCAT (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) o zmuszenie go do tego w drodze nakazu. (Więcej szczegółów zawiera arkusz informacyjny **Victorian Civil and Administrative Tribunal**).

➡ Niezastosowanie się do wyroku Trybunału jest przestępstwem. Odnosi się to zarówno do pieniężnych, jak i nie-pięniężnych nakazów. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości**.

Roszczenie odszkodowania

Jeśli twój wynajmujący nie wywiązał się ze swoich obowiązków, a ty poniosłeś z tego powodu starty lub znaczne niewygody, możesz domagać się odszkodowania wręczając mu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania

Jeżeli niedotrzymanie zobowiązania nastąpiło dopiero co, powinieneś wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania, by skłonić wynajmującego do wywiązania się z obowiązku (jak przedstawiono wcześniej w tym arkuszu informacyjnym), a następnie wystąpić do Trybunału o odszkodowanie po rozwiązaniu problemu. Należy postąpić tak dlatego, że do czasu rozwiązania problemu nie jesteś w stanie w pełni obliczyć strat, jakie poniosłeś.

Jeśli niedotrzymanie zobowiązania nastąpiło jakiś czas temu i problem został już rozwiązany, możesz nadal posłużyć się Powiadomieniem o Niedotrzymaniu Zobowiązania w celu ubiegania się o odszkodowanie. Wpisz na formularzu kwotę roszczenia, wyjaśnij, jakie zobowiązanie zostało niedotrzymane, oraz datę, w której po raz pierwszy powiadomiłeś wynajmującego o niedotrzymaniu zobowiązania.

Jeśli już zdążyłeś się wyprowadzić, wówczas nie musisz wręczać Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania. Możesz domagać się odszkodowania występując bezpośrednio do Trybunału.

➡ W pewnych sytuacjach, wręczenie Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania może być pierwszym krokiem w procesie zakończenia najmu. (Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Zakończenie najmu**).

ciąg dalszy na odwrocie...

Jak wypełnić Powiadomienie o Nietrzymaniu Zobowiązania

Formularz Powiadomienia o Nietrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice) dostępny jest w Tenants Union, lub można go pobrać ze strony internetowej Consumer Affairs Victoria www.consumer.vic.gov.au.

Wpisz informacje w podanych polach na formularzu. Poniżej podane są instrukcje i wskazówki, jak wypełnić formularz.

Dane wynajmującego

1. Dopilnuj, by wpisać we właściwym polu imię i nazwisko wynajmującego (nie nazwę agenta).
2. Podaj adres wynajmującego lub agenta (nie swój adres).

Dane najemcy

3. Jeśli umowa najmu obejmuje więcej niż jedną osobę, wymień wszystkie osoby objęte umową.
4. Podaj adres wynajmowanego lokalu.
5. Wpisz adres, na który chcesz, by były wysłane dokumenty, (jeżeli jest on inny, niż adres podany w punkcie 4).
6. Podaj numery telefonów kontaktowych.

Dane dotyczące doręczenia

7. Wyjaśnij sposób, w jaki wręczone zostało powiadomienie (np. pocztą poleconą) oraz datę jego doręczenia.
8. Podpisz formularz.
9. Wpisz wyraźnie swoje imię i nazwisko.

Powód Powiadomienia o Nietrzymaniu Zobowiązania

10. Podaj powód, dla którego wysyłasz ten formularz, wskazując na zobowiązanie, którego wynajmujący nie dotrzymał, np. paragraf 65 – Lokal nie nadaje się do zamieszkania (zob. pełną listę na wewnętrznej stronie Breach of Duty Notice). Następnie powinieneś podać możliwie jak najwięcej szczegółów, włącznie z datami. Jeżeli nie ma na to wystarczająco dużo miejsca, napisz „see attached” (czyli „zob. załącznik”) i podaj szczegóły na oddzielnej kartce papieru.
11. Podaj szczegóły strat lub niewygód, jakich doznałeś w wyniku nietrzymania zobowiązania przez wynajmującego. Wyjaśnij to możliwie najbardziej szczegółowo. Jeśli domagasz się odszkodowania, załącz wyceny napraw lub wymiany uszkodzonych rzeczy, pokwitowania wydatków itp. Możesz również wpisać „see attached” w ramce i podać szczegóły na oddzielnej kartce.

12. Jeśli próbujesz nakłonić wynajmującego do wywiązania się ze swoich zobowiązań, powinieneś stwierdzić, czego od niego oczekujesz (np. naprawienia ciekącego dachu). Jeśli domagasz się odszkodowania, wpisz żądaną sumę pieniędzy. Punkt 12 możesz więc wykorzystać w celu żądania wywiązania się ze zobowiązania oraz domagania się odszkodowania (przekreśl wówczas „or” i wpisz „and”).

13. Jest to oświadczenie, które informuje wynajmującego, że wystąpisz do Trybunału, jeśli nie zlikwiduje on problemu i/lub nie zapłaci Ci odszkodowania.

14. Zaznacz to pole w celu stwierdzenia, czy załączasz jakieś dokumenty do formularza, czy nie.

Jak doręczyć Powiadomienie o Nietrzymaniu Zobowiązania

Możesz doręczyć wypełniony formularz Powiadomienia o Nietrzymaniu Zobowiązania wynajmującemu wysyłając je zwykłą pocztą, ale zalecamy użycie poczty poleconej lub dostarczenie osobiście wynajmującemu lub jego agentowi po to, byś mógł dowieść, że wynajmujący je otrzymał. Zatrzymaj kopie powiadomienia i pokwitowania pocztowego.

Po doręczeniu powiadomienia, musisz odczekać 14 dni (dodaj jeszcze 2 dni na doręczenie poczty). Po tym terminie, jeżeli wynajmujący nie zlikwidował problemu i/lub nie zapłacił Ci odszkodowania, możesz wystąpić do VCAT o nakaz zastosowania się do powiadomienia.

W celu wystąpienia do Trybunału, będziesz musiał wypełnić formularz podaniowy i załączyć kopię Breach of Duty Notice. Więcej informacji na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➔ Jeśli twój wynajmujący wręczy ci Breach of Duty Notice, przeczytaj arkusz informacyjny **Kiedy otrzymasz Powiadomienie o Nietrzymaniu Zobowiązania** lub skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

W celu uzyskania dodatkowych informacji, zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.