

Обавештење власнику да занемарује своју дужност

Ако власник куће или стана у којој/коме станујете не буде испуњавао своје обавезе у складу са *Законом о стамбеним односима из 1997.* (*Residential Tenancies Act 1997*), можете да му уручите обавештење да занемарује своју дужност (Breach of Duty Notice). Овим обавештењем власнику се даје до знања да мора да поправи проблем или да вам надокнади штету која вам је нанесена због тога што занемарује своју дужност (или иједно и друго).

Када можете да уручите Breach of Duty Notice?

Власник занемарује своју дужност ако:

- > не обезбеди усељив и чист стан или кућу
- > не дозволи 'несметано уживање' имовине (за више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**)
- > не одржава кућу/стан у добром стању (за више информација о томе како власник треба да изврши поправке које су хитне и које нису хитне, погледајте информативни лист **Repairs (Поправке)**)
- > не замени водоводне уређаје и опрему са уређајима и опремом најмање А категорије
- > не постави браве на свим спољним вратима и прозорима
- > не обезбеди кључеве ако се замене браве

Ако желите да власник испуни своју обавезу, мораћете да му уручите Breach of Duty Notice. На пример, власнику куће/стана можете да уручите Breach of Duty Notice ако ремети ваше 'несметано уживање', нпр. ако дође у вашу кућу или стан ненајављен.

➔ Напомена: разлози због којих станари који изнајмљују само једну собу у кући и станари у караван приколицама могу да уруче Breach of Duty Notices су друкчији. За више информација контактирајте Синдикат станара (Tenants Union).

Како да наведете власника куће/стана да испуни своје обавезе

Breach of Duty Notice информисаће власника да ако не испуни своју обавезу и/или вам не плати одштету, ви бисте могли да поднете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative

Tribunal - VCAT) да изда налог да он то уради. (За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Грађански и административни трибунал Викторије)**.)

➔ Неизвршење налога који изда трибунал се сматра прекршајем, и то се односи на налоге са новчаним и неновчаним обавезама. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**.

Захтев за надокнаду штете

Ако власник куће или стана у којој/коме станујете није испунио неку од својих обавеза, а ви сте због тога претрпели губитак или сте имали велике неприлике, можете да тражите надокнаду штете тако што ћете му уручити Breach of Duty Notice.

Ако се кршење обавезе тек догодило, требало би власнику да уручите Breach of Duty Notice да бисте га навели да испуни своју обавезу (као што је то претходно описано у овом информативном листу) и да поднете молбу трибуналу за надокнаду штете након што власник испуни своју обавезу. То је због тога што нећете моћи у потпуности да израчунате губитак који сте претрпели док се проблем не реши.

Ако је до кршења дужности дошло пре извесног времена и ако је проблем већ решен, још увек можете помоћу Breach of Duty Notice да захтевате надокнаду штете. На обрасцу напишите износ надокнаде који тражите, која обавеза није испуњена и датум када сте први пут контактирали власника куће/стана у вези неиспуњене обавезе.

Ако сте се већ иселили не морате да дајете Breach of Duty Notice. Захтев за надокнаду штете можете поднети директно трибуналу.

➔ У неким околностима уручивање Breach of Duty Notice може да буде први корак ка престанку закупа (за више информација погледајте информативни лист **Ending a tenancy (Престанак закупа)**).

наставља се на другој страни...

Како да попуните Breach of Duty Notice

Breach of Duty Notice може да се добије од Tenants Union или га можете преузети са веб сајта Канцеларије за заштиту потрошача (Consumer Affairs Victoria) www.consumer.vic.gov.au.

Податке упишите у предвиђене просторе на образцу. Доле су наведена упутства и савети како да попуните образац.

Подаци о власнику

1. Обавезно упишите име власника (не име агента за некретнине) у предвиђени простор.
2. Наведите адресу власника или агента (не вашу адресу).

Подаци о станару

3. Ако је у уговору о закупу наведено више особа, требало би да наведете имена свих особа.
4. Упишите адресу куће или стана која/који се изнајмљује.
5. Упишите адресу на коју желите да се шаљу документи (не мора да буде иста као адреса под бројем 4).
6. Упишите бројеве телефона за контакт.

Детаљи о начину уручења

7. Наведите начин на који је уручено обавештење (нпр. препорученим писмом) и датум када је уручено.
8. Потпишите образац.
9. Читко штампаним словима напишите своје име.

Разлог за уручење breach of duty notice

10. Наведите разлог због чега шаљете образац – требало би да идентификујете обавезу коју власник стана/куће није испунио, нпр. параграф 65 – Неподобан/на за становање (комплетан списак је наведен на унутрашњој страни Breach of Duty Notice). Затим би требало да наведете што више података, укључујући и датуме. Ако немате довољно простора, напишите 'see attached' (види прилог) и на посебном листу папира наведите све детаље.
11. Наведите детаље о штети или неугодности коју сте претрпели због тога што власник није испунио обавезу. Наведите што више детаља. Ако тражите надокнаду штете, приложите све прорачуне који се тичу оправки или замене оштећених

ствари, признанице за настале трошкове, итд. У предвиђеном простору можете написати 'see attached', и на посебном листу папира наведите све детаље.

12. Ако покушавате да наведете власника да испуни своје обавезе, требало би да напишете шта је то што желите да он уради (нпр. да поправи кров који прокишњава). Ако тражите надокнаду штете, упишите износ који тражите. Део 12 можете да употребите и за испуњавање обавеза и за надокнаду штете (прецртајте 'or' и напишите 'and').

13. Ово је изјава којом информишете власника куће/стана да ћете предати молбу трибуналу ако не поправи проблем и/или ако вам не надокнади штету.

14. Обележите квадратић да означите да сте приложили неке друге документе уз образац.

Како да уручите Breach of Duty Notice

Попуњени Breach of Duty Notice можете да 'уручите' власнику обичном поштом, али ми вам саветујемо да га пошаљете препорученим писмом или да га уручите лично власнику или агенту, како бисте имали доказ да га је власник примио. Сачувајте копију обавештења и потврду пошिल्ке.

Када уручите обавештење, морате да сачекате 14 дана (дозволите још 2 дана ако се шаље поштом). Затим, ако власник не буде поправио проблем и/или платио одштету, можете да поднесете молбу VCAT-у да изда налог по коме ће власник морати да испуни захтеве из обавештења.

Да бисте поднели молбу трибуналу, мораћете да попуните образац молбе и да приложите копију Breach of Duty Notice. За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Грађански и административни трибунал Викторије)**.

➔ Ако власник вама уручи Breach of Duty Notice, погледајте наш информативни лист **When you get a Breach of Duty Notice (Ако добијете обавештење да занемарујете своју дужност)** или контактирајте Tenants Union за савет.

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