

إعطاء مالك العقار الخاص بك إشعار خرق الواجب

إذا حدث الخرق للتو، يجب أن تقدم إشعار خرق الواجب لجعل المالك يمثل لواجبه (كما هو موضح في صحيفة الحقائق هذه في وقت سابق)، وتقدم بطلب إلى المحكمة للحصول على تعويض متى تم إصلاح الخرق. هذا لأنه لا يمكنك حساب الخسارة التي تكبدتها بالكامل حتى يتم إصلاح المشكلة.

إذا حدث الخرق منذ بعض الوقت، وقد تم بالفعل إصلاحه، لا يزال بإمكانك استخدام إشعار خرق الواجب للمطالبة بالتعويض. في النموذج، ضع المبلغ الذي تطالب به، وأي واجب تم خرقه وتاريخ إتصالك الأول بالمالك حول الخرق.

إذا كنت قد انتقلت بالفعل، فإنك لا تحتاج لتقديم إشعار خرق الواجب. يمكنك المطالبة بالتعويض من خلال التقدم بطلب مباشرة إلى المحكمة.

ⓘ في بعض الظروف، يمكن لتقديم إشعار خرق الواجب أن يكون الخطوة الأولى في عملية إنهاء عقد الإيجار الخاص بك (راجع صحيفة حقائق إنهاء عقد الإيجار لمزيد من المعلومات).

كيفية ملء إشعار خرق الواجب

إن إشعار خرق الواجب متوفر من نقابة المستأجرين أو يمكنك تحميل الإشعار من موقع شؤون المستهلكين فيكتوريا في www.consumer.vic.gov.au

أكتب المعلومات في المربعات المتوفرة على الإشعار. مذكور أدناه تعليمات ونصائح حول كيفية إكمال النموذج.

تفاصيل المالك

1. تأكد من كتابة اسم المالك (وليس اسم الوكيل) في المكان المخصص.

2. كتابة عنوان المالك أو وكيل (وليس عنوانك).

تفاصيل المستأجر

3. إذا كان هناك أكثر من شخص على عقد الإيجار، يجب عليك تسمية جميع الموجودين في الإتفاق.

4. قمر بتوفير عنوان المسكن المستأجر.

5. أكتب العنوان الذي تريد أن يتم إرسال الوثائق إليه (والذي قد يختلف عن العنوان الذي قدمته في القسم 4).

6. أكتب أرقام هواتف الاتصال بك.

يتبع في الخلف...

إذا لم يقر المالك بتنفيذ واجباته بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام 1997، يمكنك أن تعطيه إشعاراً بخرق الواجب. هذا الإشعار يبلغ المالك بأنه مطلوب منه حل المشكلة أو دفع تعويض لك عن أي خسارة عانيت منها بسبب خرقه للواجب (أو كليهما).

متى يمكنك إعطاء إشعار خرق الواجب؟

يكون مالك العقار قد خرق الواجب عندما فشل في:

- < توفير مساكن شاغرة ونظيفة
- < السماح لك 'بالتمتع بالهدوء' في المسكن (انظر صحيفة حقائق الخصوصية لمزيد من المعلومات)
- < الحفاظ على المسكن في حالة جيدة (انظر صحيفة حقائق الإصلاحات لمزيد من المعلومات حول تنفيذ الإصلاحات العاجلة وغير العاجلة من قبل المالك)
- < التأكد من أن أجهزة أو تجهيزات المياه المستبدلة لديها على الأقل تصنيف A
- < توفير أقفال على جميع الأبواب والنوافذ الخارجية
- < توفير المفاتيح إذا تم تغيير الأقفال

إذا كنت تريد من المالك إصلاح الخرق، سوف تحتاج إلى إعطائه إشعار خرق الواجب. على سبيل المثال، يمكنك إعطاء المالك إشعار خرق الواجب إذا كان يزعم 'تمتعك بالهدوء' من خلال القدوم إلى منزلك دون إشعار.

ⓘ ملاحظة: إن أسباب إمكانية إعطاء سكان منازل المساكنة والبارك إشعارات خرق الواجب هي مختلفة. اتصلوا بنقابة المستأجرين لمزيد من المعلومات.

جعل المالك يمثل

يبلغ إشعار خرق الواجب المالك أنه إذا لم يقر بإصلاح الخرق و/أو دفع التعويض لك، فقد تتقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا (VCAT) للحصول على أمر بأن يفعل ذلك. (راجع صحيفة حقائق المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لمزيد من المعلومات.)

ⓘ إن عدم الإمتثال لأمر المحكمة يعتبر مخالفة، وهذا ينطبق على الأوامر النقدية وغير النقدية. راجع صحيفة حقائق الشكاوى حول الملاكين ووكلاء العقارات لمزيد من المعلومات.

المطالبة بالتعويض

إذا قام مالك العقار بخرق أي من واجباته، وأنت تكبدت خسارة أو إزعاج كبير نتيجة لذلك، يمكنك المطالبة بالتعويض من خلال تقديم إشعار خرق الواجب.

كيفية تقديم إشعار خرق الواجب

يمكنك 'تقديم' إشعار خرق الواجب المكتمل إلى المالك عن طريق إرساله بواسطة البريد العادي، لكننا ننصح باستخدام البريد المسجل أو تسليمه شخصياً إلى المالك أو وكيله حتى تتمكن من إثبات أن المالك قد إستلمه. إحتفظ بنسخ من الإشعار وإيصالات البريد.

متى قدمت الإشعار، يجب عليك الإنتظار لمدة 14 يوماً (إسمح بيومين إضافيين إذا قمت بإرسال الإشعار بواسطة البريد). ثم إذا لم يحل المالك المشكلة و/أو يدفع لك التعويض، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا للحصول على أمر الإمتثال للإشعار.

للتقدم بطلب إلى المحكمة، تحتاج لإكمال نموذج الطلب وإرفاق نسخة من إشعار خرق الواجب. راجع صحيفة حقائق المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لمزيد من المعلومات.

📌 إذا قام المالك بمنحك إشعار خرق الواجب، راجع صحيفة حقائق **عندما تحصل على إشعار خرق الواجب** أو اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

لمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة لنقابة المستأجرين على الرقم ☎ 9416 2577 (03).

7. حدد الكيفية التي تم فيها إعطاء الإشعار (مثلاً عن طريق البريد المسجل) وتاريخ تقديمه.

8. وُقع على النموذج.

9. أكتب إسمك بوضوح.

أسباب إشعار خرق الواجب

10. أذكر سبب إرسالك للنموذج من خلال تحديد الواجب الذي خرقة المالك على سبيل المثال القسم 65 - لا يصلح للسكن (انظر القائمة الكاملة على الصفحة الداخلية لإشعار خرق الواجب). يجب عليك بعد ذلك إضافة تفاصيل أكبر قدر ممكن بما في ذلك التواريخ. إذا لم يكن هناك مساحة كافية أكتب 'انظر المرفق' وأكتب التفاصيل على ورقة منفصلة.

11. قدّم تفاصيل الخسائر أو الإزعاج التي تكبدتها نتيجة لخرق المالك. قم بتوفير أكبر قدر ممكن من التفاصيل. إذا كنت تطالب بالتعويض، أرفق أي عروض أسعار لإصلاح أو إستبدال البضاعة التالفة، وإيصالات المصاريف وما إلى ذلك. يمكنك كتابة 'انظر المرفق' في المربع ووفر التفاصيل على ورقة منفصلة.

12. إذا كنت تحاول جعل المالك يقوم بواجباته يجب أن تقول ما الذي تريد منه أن يفعل (مثل إصلاح سقف يدلف). إذا كنت تطالب بالتعويض، قم بملء المبلغ الذي تطالب به. يمكنك استخدام القسم 12 لكل من الامتثال والتعويض على حد سواء (أشطب 'أو' وأكتب 'و').

13. هذا هو بيان يبلغ المالك بأنك سوف تتقدم بطلب إلى المحكمة إذا لم يقر بحل المشكلة و/أو يدفع لك التعويض.

14. ضع علامة في المربع للإشارة إلى ما إذا قمت بإرفاق أي وثائق إلى النموذج.