

دادن اخطار تخلف در انجام وظیفه به مالک

صدور حکمی بدهید که مالک این کار را نکند. (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **دیوان اداری و مدنی ویکتوریا (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** مراجعه کنید.)

سرپیچی کردن از حکم دیوان جرم است و این در مورد احکام پولی و غیر پولی هر دو صادق می باشد. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **شکایت از مالکین و بنگاه های معاملات ملکی (Complaints about landlords and real estate agents)** مراجعه کنید.

ادعای غرامت

اگر مالک در انجام هرگونه وظیفه ای که به عهده دارد تخلف ورزید، و در نتیجه آن متحمل زیان و یا زحمت عمده ای شدید، می توانید یک اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) به رؤیت مالک برسانید.

اگر چنین تخلفی تازه رخ داده است، باید یک اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) به رؤیت مالک برسانید که به وظیفه خود عمل نماید (همانطور که پیش از این در این برگه اطلاع رسانی ذکر شد)، و هنگامی که این تخلف مرتفع شد، به دیوان برای گرفتن غرامت درخواست بدهید. علت آن این است که تا مشکل رفع نشده است نمی توانید بطور کامل محاسبه کنید که چه زیانی متحمل شده اید.

اگر این تخلف چندی پیش رخ داده است و مشکل هم دیگر رفع شده، هنوز هم می توانید برای ادعای غرامت یک اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) بدهید. بر روی فرم مبلغ مورد ادعای خود، و اینکه چه وظیفه ای انجام نشده و تاریخی را بنویسید که برای اولین بار با صاحبخانه تان راجع به این تخلف تماس گرفته اید.

اگر شما خانه را تخلیه کرده اید، نیازی ندارید که یک اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) بدهید. با دادن درخواست به دیوان (Tribunal) می توانید ادعای غرامت نمایید.

در برخی از موقعیت ها، رساندن اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) به رؤیت مالک اولین قدم در جریان پایان بخشیدن به دوره استیجاری شما است (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **پایان دادن اجاره (Ending a tenancy)** مراجعه کنید).

ادامه در صفحه بعد ...

اگر بر طبق قانون مالک و مستأجر مصوب سال 1997 (Residential Tenancies Act 1997) مالک به وظایف خود عمل نکرد، می توانید به او اخطار تخلف در انجام وظیفه بدهید. این اخطار به مالک می گوید که او وظیفه قانونی دارد که مشکل را رفع کند یا به شما بابت هرنوع زیانی که به علت تخلف او در انجام وظیفه تحمل می کنید، غرامت پرداخت نماید (یا هردو کار را انجام دهد).

چه موقع می توانید اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) بدهید؟

مالک در شرایط زیر از انجام وظیفه خود تخلف کرده است:

- < خانه را خالی و پاکیزه تحویل ندهد
- < به شما امکان "آسایش" "quiet enjoyment" زندگی در خانه را ندهد (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **حفظ حریم خصوصی (Privacy)** مراجعه کنید)
- < خانه را در وضعیت خوبی از لحاظ تعمیرات نگهداری نکند (برای آگاهی بیشتر پیرامون انجام تعمیرات فوری و تعمیرات غیر فوری توسط صاحبخانه، به برگه اطلاع رسانی با عنوان **تعمیرات (Repairs)** مراجعه کنید)
- < مطمئن نشود که وقتی وسایل آب (گرم کن) یا اتصالات را عوض می کند دست کم نرخ مصرف انرژی آنها A باشد
- < روی همه در و پنجره های خروجی قفل وجود نداشته باشند
- < اگر قفل ها عوض شده اند کلیدهای آنها را تحویل ندهد
- اگر می خواهید که تخلف را مرتفع نماید، باید به او اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) بدهید. برای مثال، می توانید در صورتی که او با سرزدن مکرر به خانه بدون اخطار قبلی، به نحوی که مخل "آسایش" "quiet enjoyment" شما باشد به مالک اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) داده و یا به رؤیت او برسانید.

توجه کنید: دلایل اینکه ساکنین خانه های با اتاق کرایه ای (rooming house) و کاروان پارک ها می توانند اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) بدهند متفاوت می باشد. برای آگاهی بیشتر با اتحادیه مستأجرین (Tenants Union) تماس بگیرید.

ملمز کردن مالک برای رعایت قانون

اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) به مالک اطلاع می دهد که اگر این تخلف را رفع نکند و/ یا به شما غرامت ندهد، ممکن است به دیوان اداری و مدنی ویکتوریا (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) درخواست

چگونگی تکمیل اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice)

اخطار تخلف در انجام وظیفه (Breach of Duty Notice) از اتحادیه مستأجرین (Tenants Union) در دسترس شما است و می‌توانید از تارنمای اداره امور مصرف‌کننده (Consumer Affairs Victoria) به نشانی www.consumer.vic.gov.au هم دانلود (استخراج) نمائید.

اطلاعات لازم را در چارگوشه‌های ارائه شده در اخطار بنویسید. در فهرست زیر راهکارها و رهنمودهای پیرامون روش تکمیل فرم آمده است.

مشخصات مالک

1- اطمینان حاصل کنید که در محل تعیین شده نام مالک (نه نام نماینده او) قید شود

2- نشانی مالک و یا نماینده او (نه نشانی خودتان را) را ارائه کنید.

مشخصات مستأجر

3- اگر در اجاره‌نامه بیش از یک مستأجر وجود دارد، باید نام همه کسانی را که به عنوان مستأجر در قرارداد هستند ذکر کنید.

4- نشانی خانه مورد اجاره را ارائه نمائید.

5- نشانی پستی محلی (ممکن است با نشانی ذکر شده در بند 4 یکی نباشد) را ارائه نمائید که می‌خواهید مدارک به آنجا ارسال شود.

6- شماره تلفن تماس را بنویسید.

نحوه به‌رؤیت رساندن

7- شرح دهید که اخطار را چطوری به‌رؤیت مالک رسانده‌اید (مانند ارسال با پست سفارشی) و تاریخی که به‌رؤیت وی رسانده شده.

8- فرم را امضاء کنید

9- نام خود را با حروف بزرگ (خوانا) بنویسید

دلیل دادن اخطار تخلف در انجام وظیفه

10- دلیل اینکه شما این فرم را می‌فرستید را با مشخص کردن وظیفه‌ای که صاحبخانه از آن تخلف کرده بیان کنید، مانند بخش 65- سکونت نامناسب (به فهرست کامل در صفحه درونی اخطار تخلف در انجام وظیفه مراجعه کنید). بعد باید تا آنجا که می‌توانید جزئیات آن و از جمله تاریخ‌ها را بنویسید. اگر بقدر کافی جا برای نوشتن نبود، بنویسید "به صفحه ضمیمه مراجعه کنید" و جزئیات آن را در یک ورق کاغذ جداگانه ارائه نمائید.

11- جزئیات زیان یا زحمتی که شما در نتیجه تخلف مالک متحمل شده‌اید را ارائه نمائید. تا آنجا که می‌توانید به تفصیل بنویسید. اگر ادعای خسارت می‌کنید، هر پیشنهاد قیمتی که برای تعمیرات و یا تعویض اجناس صدمه دیده خود دارید و رسیدهای هزینه

هایتان را ضمیمه نمائید. می‌توانید در چارگوش مربوطه بنویسید "به پیوست‌ها مراجعه کنید" ("see attached") و جزئیات را در صفحه جداگانه‌ای بنویسید.

12- اگر دارید کوشش می‌کنید که مالک وظایف خود را انجام دهد باید بنویسید می‌خواهید که چه کارهایی را انجام دهد (مانند درست کردن چکه کردن سقف). اگر ادعای خسارت می‌کنید، مبلغ مورد ادعا را ذکر کنید. می‌توانید از بخش 12 برای مراعات شدن قانون و ادعای غرامت استفاده کنید ('or' یعنی "یا" را خط زده و به جای آن بنویسید 'and' یعنی "و").

13- این اظهارنامه‌ای است که به مالک اطلاع می‌دهد در صورت رفع مشکل و/یا پرداخت غرامت به دیوان (Tribunal) درخواست خواهید داد.

14- چارگوشه‌ای که نشان می‌دهد آیا شما مدرکی هم پیوست کرده‌اید را علامت صحیح (✓) بزنید.

نحوه به‌رؤیت رساندن اخطار تخلف در انجام وظیفه

می‌توانید اخطار تخلف در انجام وظیفه‌ای را که تکمیل کرده‌اید با پست معمولی به‌رؤیت مالک برسانید ولی توصیه ما این است که از پست سفارشی استفاده کنید یا شخصا به مالک یا نماینده او بدهید تا اینکه بتوانید ثابت کنید که مالک آن را دریافت کرده است. یک نسخه از این اخطار و رسید پست را نزد خود نگهدارید.

وقتی که اخطار را به‌رؤیت مالک رساندید، باید 14 روز (با در نظر گرفتن 2 روز برای تحویل نامه از راه پست) صبر کنید. بعد اگر مالک مشکل را رفع نکرد و/یا غرامت را به شما نداد، می‌توانید به دیوان اداری و مدنی ویکتوریا (VCAT) برای صدور حکمی مبنی بر پیروی مالک از اخطار درخواست بدهید.

برای درخواست از دیوان (Tribunal)، باید فرم درخواست را تکمیل کرده و یک نسخه از اخطار تخلف در انجام وظیفه را به آن ضمیمه کنید. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع‌رسانی با عنوان **دیوان اداری و مدنی ویکتوریا (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** مراجعه کنید.

اگر مالک به شما یک اخطار تخلف در انجام وظیفه داد، به برگه اطلاع‌رسانی با عنوان **هنگامی که شما یک اخطار تخلف در انجام وظیفه دریافت می‌کنید (When you get a Breach of Duty Notice)** مراجعه کنید یا برای صلاحیت با اتحادیه مستأجرین (Tenants Union) تماس بگیرید.

برای آگاهی بیشتر به خط راهنمای تلفنی اتحادیه مستأجرین (Tenants Union Advice Line) شماره تلفن ☎ 03 9416 2577 مراجعه کنید.