

# Ако добијете обавештење да занемарујете своју дужност

Ако власник куће или стана сматра да нисте испунили једну или више од ваших дужности у складу са *Законом о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, он може да вам уручи обавештење да занемарујете своје дужности (Breach of Duty Notice).

## Које су дужности станара?

Следећи списак описује дужности станара у складу са Законом. Према овим дужностима станар:

- > не сме да узнемирава или да ремети мир, удобност или приватност комшија
- > мора да одржава кућу/стан у уредном стању
- > не сме да наноси штету имовини или заједничким просторијама
- > не сме да уграђује или поставља предмете (као што су кукице за слике) или да врши преправке у кући/стану без одобрења власника
- > мора да врати кућу/стан у првобитно стање пре него што се исели ако је нешто ново уграђено или ако су вршене преправке
- > мора власнику да да копију кључа ако промени или угради додатну браву на спољним вратима или прозорима
- > мора власнику да одобри улаз у кућу/стан ако је власник дао уредно писмено обавештење о томе

Breach of Duty Notice је формално обавештење да морате да престанете да 'занемарујете своје дужности' као станар и/или ћете морати да платите одштету у року од 14 дана од дана када примите обавештење. Ако то не урадите, власник може да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог да то урадите.

## Шта мора да садржи Breach of Duty Notice?

Да би био исправан, Breach of Duty notice мора:

- > да наведе дужност или дужности које власник куће/стана сматра да нисте испунили у складу са Законом
- > да садржи податке о губитку или штети која је нанета због занемаривања дужности

- > да вас обавести да морате да испуните своју дужност и/или да платите одштету
- > да вас обавести да не смеете поново да занемарите своју дужност
- > да вас обавести да ако не будете реаговали на одговарајући начин, власник може да поднесе молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог за надокнаду штете и/или да се придржавате својих обавеза
- > да вас обавести да власник може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) ако прекршите исту обавезу три пута, а претходна два пута сте добили исправан Breach of Duty Notice
- > да вам се лично уручи, или ако се шаље поштом, да се дозволе додатна 2 радна дана за испоруку писма
- > да се употреби само ако се занемарују дужности које налаже Закон о стамбеним односима (Residential Tenancies Act 1997), и ни због чега другога

➔ Постоји разлика између кршења дужности и кршења уговора о закупу (lease). На пример, држање кућног љубимца може да представља кршење уговора о закупу али не и занемаривање дужности у складу са *Residential Tenancies Act 1997*. Власник не може да уручи Breach of Duty Notice ако је у питању кршење услова у уговору о закупу, али може да преда молбу Трибуналу да изда налог да станар испуњава своје дужности.

## Налози за исплату одштете и испуњавање дужности

Ако власник преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог да платите одштету и/или да испуњавате своје дужности, он мора да вам пошаље копију молбе. Од Трибунала ћете затим добити обавештење о заказаној расправи у коме ће бити наведено време, датум и место одржавања расправе. Ако желите да оспорите захтеве власника, мораћете да одете у Трибунал на расправу. Ако не одете

*наставља се на другој страни...*

на расправу она ће се одржати без вас и највероватније ће захтеви власника бити успешни.

На расправи у Трибуналу имаћете прилику да оспорите захтеве власника и/или да успете да се смањи износ одштете коју треба да платите.

Иако власник мора да убеди Трибунал да сте прекршили дужности које налаже *Residential Tenancies Act 1997* и да достави доказе који ће поткрепити његов захтев, треба да budete спремни да се браните (нпр. помоћу фотографија, сведока или изјава сведока). За више информација погледајте информативне листове **Како да се одбраните од захтева за одштету (Defending a compensation claim)** и **Грађански и административни трибунал Викторије (The Victorian Civil and Administrative Tribunal)**, или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

## Налог за исељење

Ако власник куће или стана сматра да нисте испунили своју дужност у року од 14 дана након што вам је уручен Breach of Duty Notice, он може да вам да и друго обавештење и/или да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог да испуните своје дужности. Ако Трибунал изда налог у корист власника, а ви не извршите ту наредбу, власник може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate).

➔ Канцеларија за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) може да покрене судски поступак због тога што се нисте придржавали налога који је издао Трибунал. То се односи и на новчане и на неновчане налоге. У време штампања, казна износи \$2442,80 плус \$610,70 за сваки дан док се не испоштује налог, до максималног износа од \$7328,40.

Власник куће/стана може такође да вам уручи 14-day Notice to Vacate без потребе да се обраћа Трибуналу ако не испуните исту обавезу три пута, а претходна два пута сте добили исправан Breach of Duty Notice.

## Обавештење власнику да занемарује своје дужности

Као станар, ви можете да дате власнику Breach of Duty Notice ако сматрате да је занемарио своју дужност коју налаже *Residential Tenancies Act 1997*. За више информација погледајте информативне листове **Обавештење власнику да занемарује своје дужности (Giving your landlord a Breach of Duty Notice)** и **Жалбе на власнике и агенције за некретнине (Complaints about landlords and real estate agents)**.

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