

Potraživanje odštete

Kada i kakvu odštetu možete potraživati?

Ako vaš stanodavac ili agent nije ispunio svoje obveze prema vašem stanarskom ugovoru (najmu) ili *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, možete se obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti odštetu.

Morat ćete dokazati da ste pretrpjeli gubitak (npr. oštećenje stvari) ili vam je uzrokovan priličan problem, te da je on direktna posljedica neodgovornosti agenta ili stanodavca.

Neki od primjera situacija u kojima od tribunala možete tražiti odštetu, su:

- > kada stanodavac ili agent ne riješi problem koji ste mu prijavili (npr. prokišnjavanje krova)
- > ako vas je stanodavac ilegalno izbacio, ili vas je ilegalno pokušao izbaciti iz stana
- > ako je stanodavac ugrozio 'tiho uživanje' vašeg unajmljenog prostora (npr. stalno dolazi bez obavijesti ili bez opravdanog razloga, kakav je naveden u zakonu).
- > ako stan nije bio čist kada ste se uselili

Prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* tribunal ima limit na \$10,000 odštete. Ako je iznos odštete koju potražujete viši od toga, obratite se za savjet Stanarskoj udruzi. Možda ćete odštetu moći potraživati prema *Zakonu o pravednom poslovanju iz 1999.*

➔ Prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* ne možete potraživati odštetu za bol i patnju, tjelesnu ozljedu ili smrt, ali to možete učiniti prema *Zakonu o pravednom poslovanju iz 1999.* Za savjet kontaktirajte Stanarsku udruhu.

Popravci

Načesto se kompenzacija dodjeljuje u slučajevima kada stanodavac nije organizirao provođenje potrebnih popravaka. (Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru pod nazivom **Popravci (Repairs)**) Dobro je pričekati da se popravci provedu prije no što potražujete kompenzaciju, zato što tribunal neće uvijek odobriti saslušanje u slučajevima u kojima se iznos odštete još uvijek povećava. Međutim, svog stanodavca trebate informirati da namjeravate potraživati odštetu i da što više odugovlači sa provođenjem popravaka, vi ćete moći potraživati veći iznos kompenzacije. To će stanodavca možda motivirati da brže organizira popravke.

Kako potraživati odštetu

Ako namjeravati potraživati odštetu za kršenje zakonskih obveza prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* i ako još uvijek živite na istoj adresi, stanodavcu morate uručiti Obavijest o kršenju zakonskih obveza (Za dodatne informacije pogledajte brošuru **Obavijesti o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notices)**). Primjerak možete dobiti u Stanarskoj udruzi.

Kada ispunjavate obrazac Obavijesti o kršenju zakonskih obveza, morate u njega uključiti:

- > ime i prezime stanodavca (ne agenta)
- > informacije o tome kako je stanodavac prekršio svoje obveze (što je učinio)
- > što bi stanodavac trebao učiniti da se problem riješi (npr. popraviti krov)
- > iznos odštete koji potražujete (npr. čišćenje odjeće i stvari koje su se smočile i isprljale dok je krov prokišnjavao) ili problem koji vam je uzrokovan (npr. morali ste živjeti kod prijatelja dok vam je kupaonica bila poplavljena)
- > iznos koji potražujete za bilo što, što se ne može popraviti (npr. nepopravljiva šteta na vašim stvarima uzrokovana za vrijeme prokišnjavanja krova)

Na jednom obrascu možete potraživati nekoliko stvari. Ako vam je potrebno više prostora, dodajte još jednu stranicu. Ako želite potraživati odštetu zbog privremene nemogućnosti korištenja prostora (npr. ako niste bili u stanju koristiti cijeli prostor), morat ćete na to staviti dolarsku vrijednost. Na tribunalu ćete morati biti u stanju objasniti zašto potražujete određeni iznos za svaku od stvari i predočiti dokaze.

Ako ne možete izračunati iznos kompenzacije koju želite potraživati, kontaktirajte Stanarsku udruhu.

➔ Da biste izračunali koliki su vam gubici ili kako staviti novčanu vrijednost na nemogućnost korištenja prostora, izračunajte dnevni postotak stanarine (zasnovan na tome koliko je vašeg stambenog prostora bilo pogođeno) i pomnožite sa brojem dana kada ste trpjeli određeni problem. Da biste izračunali iznos kompenzacije koju želite potraživati, kontaktirajte Stanarsku udruhu.

Nastavak na idućoj strani...

Obavijest o kršenju zakonskih obveza uručite stanodavcu ili agentu, a jedan primjerak sačuvajte za sebe. Možete je poslati preporučenom poštom ili uručiti osobno, kako biste dokazali da ju je stanodavac primio. Sačuvajte vašu poštansku potvrdu. Nakon toga, morat ćete pričekati 14 dana (a ako ste obavijest poslali poštom, dodajte još dva dana za dostavu) da biste vidjeli hoće li vam stanodavac platiti kompenzaciju.

Ako on to ne učini, možete se obratiti tribunalu. Ispunite obrazac Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala uz koji priložite i Obavijest o kršenju zakonskih obveza. Pristojba tribunala za ovaj postupak, u vrijeme tiskanja ove brošure iznosila je \$36.20

Ako ste se iselili

Ako odštetu namjeravate potraživati nakon što se iselite, ne trebate slati Obavijest o kršenju zakonskih obveza. Samo ispunite obrazac Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala. Na njemu trebate navesti koliko odštete potražujete i zbog čega.

➔ Dobro bi bilo da pošaljete pismo stanodavcu prije nego što uložite molbu tribunalu, da vidite možete li riješiti situaciju bez tribunala. U pismu trebate navesti da se namjeravate obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu, ukoliko se stanodavac ne složi s time da će vas iplatiti u određenom roku, npr. za 14 dana.

Dokazi koji podržavaju vaš zahtjev

Ako ste se tribunalu obratili zbog potraživanja kompenzacije, trebat ćete otići na saslušanje, da biste dokazali svoju tvrdnju. Morate uvjeriti tribunal da vaš stanodavac nije ispunio svoje zakonske obveze i da ste zbog toga pretrpjeli gubitak ili štetu.

Trebat će vam dokazi (poput fotografija, svjedoka, pisama koja ste poslali svom stanodavcu ili agentu, računa ili pismene procjene za popravak štete). Također ćete morati biti u stanju objasniti tribunalu na koji način ste izračunali iznos koji potražujete. Čim dobijete obavijest o saslušanju, trebate kontaktirati Stanarsku udругu da biste porazgovarali o svom slučaju.

Za dodatne informacije, pogledajte DVD pakete pod nazivom **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** i **Dan na klupi (A Day at the Bench)**.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udругe (Tenants Union Advice Line) na ☎ (03) 9416 2577.