

# Потраживање одштете

## Када и шта можете да потражујете?

Ако власник куће/стана или агент за издавање некретнина није извршио неку од обавеза наведених у вашем уговору о закупу (lease) или у складу са *Законом о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, можете да поднесете молбу за надокнаду штете Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal).

Мораћете да докажете да сте претрпели губитак (нпр. штету која је нанета стварима) или знатне неприлике и да је то последица мера које је предузео власник или агент за некретнине или због тога што није предузео одговарајуће мере.

Неки примери ситуација када бисте могли да тражите надокнаду штете у трибуналу су:

- > ако власник није поправио проблем који сте му пријавили (нпр. да кров прокишњава)
- > ако вас је власник незаконито избацио или је покушао да вас незаконито избаци
- > ако је власник реметио ваше 'несметано уживање' куће/стана коју/и изнајмљујете (нпр. власник или агент за изнајмљивање некретнина стално долази у обилазак без претходне најаве и/или без правог разлога који су одређени Законом)
- > ако кућа или стан није била/био у чистом стању када сте се уселили

У складу са *Residential Tenancies Act 1997*, максимални износ који Трибунал може да одреди у виду одштете је \$10.000. Ако је износ одштете који се потражује већи, контактирајте Tenants Union за савет. Можда ћете моћи да поднесете захтев у оквиру *Закона о поштенном пословању из 1999. (Fair Trading Act 1999)*, који нема финансијска ограничења.

➔ У оквиру *Residential Tenancies Act 1997* не можете да тражите одштету због нанетог бола и патње, физичке повреде или смрти, али такав захтев можете да предате у оквиру *Fair Trading Act 1999*. Контактрајте Tenants Union за савет.

## Поправке

Најчешћи случај потраживања одштете је због тога што власник куће или стана није извршио поправке. (За више информација погледајте информативни лист **Repairs** (Поправке).) Било би добро да сачекате док се не изврше поправке пре него што поднесете захтев за надокнаду штете, јер трибунал неће увек да започне расправу док се не утврди целокупна штета.

Међутим, требало би да обавестите власника куће/стана да намеравате да поднесете захтев за одштету и да ако буде одлагао са поправкама моћи ћете да тражите још већу одштету. На тај начин моћи ћете понекад да убедите власника да брже изврши поправке.

## Како да поднесете захтев

Ако желите да поднесете захтев за надокнаду штете због занемаривања дужности у складу са *Residential Tenancies Act 1997*, а још увек станујете у истој кући или стану, требало би власнику да уручите обавештење да занемарује своје дужности (Breach of Duty Notice). (За више информација погледајте информативни лист **Giving your landlord a Breach of Duty Notice** (Обавештење власнику да занемарује своје дужности).) Примерци обавештења се могу добити од Tenants Union.

Када попуњавате Breach of Duty Notice, морате да наведете:

- > име власника (не име агента)
- > податке о дужностима које је власник занемарио (шта није урадио како треба)
- > шта власник треба да предузме да би се решио проблем (нпр. да поправи кров)
- > одштету коју тражите због губитка или нанете штете (нпр. надокнаду трошкова чишћења одеће и ствари које су се оквасиле и упрљале због прокишњавања крова) или због неугодности коју сте претрпели (нпр. зато што сте морали да боравите код пријатеља док је ваша соба била поплављена)
- > новчани износ који тражите за све ствари које не могу да се поправе (нпр. за штету нанету вашим стварима због прокишњавања крова)

На истом обрасцу можете да тражите одштету за више ствари. Приложите додатни лист папира ако вам је потребно више простора. Ако желите да поднесете одштетни захтев због тога што нисте могли да користите просторије (нпр. ако нисте могли у потпуности да користите све просторије у кући или стану), мораћете да наведете доларски износ. На расправи пред трибуналом мораћете да образложите износ који тражите за сваки предмет и да доставите доказе који ће поткрепити ваш захтев.

Контактирајте Tenants Union ако вам треба помоћ да израчунате износ одштете који треба да тражите.

*наставља се на другој страни...*

➔ Да бисте израчунали износ одштете због тога што нисте могли да користите просторије, израчунајте проценат који представља вашу станарину за један дан (заснован на броју просторија које нисте могли да користите) и помножите тај износ са бројем дана колико је проблем трајао. Контактирајте Tenants Union ако вам је потребна помоћ да израчунате износ који треба да потражујете.

Један примерак Breach of Duty Notice дајте власнику или агенту за некретнине, а један задржите за себе. Пошаљите га препорученим писмом или га предајте лично како бисте имали доказ да је примљен. Сачувајте потврду о пошиљци. Затим ћете морати да сачекате 14 дана (додајте још 2 дана за испоруку ако сте обавештење послали поштом) да видите да ли ће вам власник платити одштету.

Ако вам власник не плати одштету, можете да предате молбу трибуналу. Попуните формулар за молбу који можете да добијете од Victorian Civil and Administrative Tribunal-а и приложите копију Breach of Duty Notice. За подношење молбе трибунал наплаћује \$36,20 (износ је тачан у време штампања).

## Ако сте се иселили из куће или стана

Ако желите да поднесете захтев за одштету након што се иселите, не морате да уручјете Breach of Duty Notice. Једноставно попуните формулар за молбу који се може добити од Victorian Civil and Administrative Tribunal-а. У молби наведите износ одштете који тражите и разлог због чега тражите одштету.

➔ Било би добро да се писмено обратите власнику пре него што предате молбу да видите да ли се може постићи поравнање пре него што молбу размотри трибунал. У вашем писму треба да нагласите да ћете предати молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal-у ако он не пристане да плати у одређеном року, на пример у року од 14 дана. Сачувајте примерак писма, јер ћете моћи да га употребите као доказ на расправи пред трибуналом.

## Доказивање основности захтева

Ако сте трибуналу предали молбу за надокнаду штете, мораћете да присуствујете расправи и да докажете основаност вашег случаја. Мораћете да убедите трибунал да власник куће/стана није испунио своје законске обавезе према вама и да сте ви због тога претрпели губитак и/или штету.

Биће вам потребни докази (нпр. фотографије, сведоци, писма која сте слали власнику или агенту за некретнине, рачуни или понуђене цене за поправку оштећених предмета). Такође ћете морати да објасните трибуналу како сте израчунали износ одштете који тражите. Требало би да контактирате Tenants Union и да поразговарате о вашем случају чим примите обавештење о заказаној расправи.

За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal** (Грађански и административни трибунал Викторије) и ДВД и приручник **A Day at the Bench** (Један дану у суду).

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