

Obrana od potraživanja odštete

Ako vaš stanodavac vjeruje da je pretrpio štetu kao rezultat vašeg kršenja stanarskog ugovora (najma) ili *Zakona o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, on se može obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti da mu platite odštetu.

Općenito, zahtjevi stanodavaca uključuju:

- > troškove vezane za kršenje ugovora
- > gubitak stanarine, ako ste iselili bez pravilne obavijesti
- > šteta na stambenom prostoru ili na priključcima ili stvarima koje su dio samog stambenog prostora
- > ostavljanje stana u neredu ili prljavštini
- > neplaćanje stanarine

Obično, stanodavac će pričekati da se iselite prije no što podnese zahtjev za kompenzaciju i to će učiniti jedino u slučaju kada je suma koju traži veća od vašeg novčanog pologa. Međutim, stanodavac može podnijeti zahtjev za kompenzaciju u bilo kojem trenutku tijekom trajanja vašeg ugovora i do 6 godina nakon pretrpljene štete ili oštećenja.

➔ Tribunal ima ograničenje iznosa odštete od \$10,000. Ako stanodavac namjerava potraživati više od \$10,000 trebaj dobiti vaš pristanak i pitanje prebaciti na prekršajni sud ili višu instancu. U suprotnom, može podnijeti molbu prema *Zakonu o pravilnom poslovanju iz 1999. (Fair Trading Act 1999)*, koji ima neograničenu financijsku jurisdikciju. Ako vaš stanodavac podnese takav zahtjev, obratite se Stanarskoj udruzi za savjet.

Kako se podnosi zahtjev

Ako i dalje živite u istom stambenom prostoru, a vaš stanodavac namjerava podnijeti zahtjev za odštetu zbog gubitka koji je pretrpio zbog vašeg kršenja stanarskih obveza prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* mora vam dati Obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice). Za više informacija, pogledajte brošuru **Obavijest o kršenju zakonskih obveza (When you get a Breach of Duty Notice)**.

Ako ste se iselili, stanodavac vam ne mora dati Obavijest o kršenju zakonskih obveza; on se može direktno obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu. Stanodavac vam mora poslati kopiju njegove žalbe tribunalu. Ona treba sadržavati iznos odštete koji potražuje i razlog zašto je potražuje.

Ako je iznos odštete isti ili manji od vašeg pologa, stanodavac će potraživati vaš polog. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru pod nazivom **Novčani polozi (Bonds)**.

Ako je iznos potraživane odštete veći od vašeg pologa, stanodavac u isto vrijeme može potraživati polog i kompenzaciju.

Pristanak na plaćanje

Ako pristanete platiti stanodavčev zahtjev, ili se želite s njime ili agentom nagoditi da platite manji iznos od potraživanog, od stanodavca ili agenta morate dobiti pismo u kojem je jasno naveden iznos koji ste pristali platiti i na koji način ćete ga platiti i u kojemu piše da od vas neće tražiti dodatni iznos u budućnosti. Također, trebate uzeti i račun.

Obrana od potraživanja odštete

Ako se ne slažete s plaćanjem kompenzacije, a stanodavac se obrati tribunalu, on će morati uvjeriti tribunal da je:

- > pretrpio financijski gubitak ili štetu na imovini; i
- > šteta rezultirala zbog vašeg kršenja ugovora o najmu ili *Zakona o stanarskom pravu iz 1997.*; i
- > iznos koji se potražuje u razumnim granicama.

Stanodavac mora podnijeti dokaze koji podržavaju njegov zahtjev i on vam mora pokazati ili dati kopije svih dokumenata ili fotografija koje namjerava predati tribunalu. Tribunal će i vama pružiti priliku da iznesete svoju stranu priče. Bilo kakve dokumente ili slike, morat ćete ih također pokazati i stanodavcu ili agentu.

Ako se ne slažete da ste odgovorni za nanešenu štetu, morat ćete za to iznijeti svoje razloge i osigurati dokaze koji podržavaju vašu tvrdnju. Npr. ako je šteta već postojala, ili ako je nanešena nakon vašeg iseljenja, trebate podnijeti dokaze o stanju stambenog prostora u vrijeme vašeg iseljenja (npr. izvještaj o stanju, fotografije, izjave svjedoka).

Ako stanodavac potražuje odštetu, tribunal mora uzeti u obzir radi li se samo o normalnom trošenju (npr. tepisi se troše uslijed normalnog korištenja) što je obveza stanodavca, a ne stanara.

Nastavak na idućoj strani...

Ako se slažete s time da stanodavac ima pravo na kompenzaciju zbog štete, ali mislite da potražuje previše, morat ćete o tome podijeti dokaze. Ako stanodavac traži pokrivanje troškova popravka ili zamjene dobara koja pripadaju stambenom prostoru, morat ćete dobiti procjenu ili račune iz trgovina ili od obrtnika, koji dokazuju da vaš stanodavac traži previše.

Stanodavac ne može potraživati punu cijenu nečega što nije bilo novo u trenutku oštećenja. Tribunal će također uzeti u obzir amortizaciju, što znači da ukoliko je nešto starije, više je oštećeno.

➔ Stanodavčev zahtjev mora biti u skladu sa načinjenom štetom. Npr. on ne može potraživati troškove bojenja cijele kuće, ako je boja oštećena samo u jednoj sobi.

Nalozi za plaćanje odštete

Ako tribunal odredi da morate platiti odštetu svom stanodavcu, morat ćete razmisliti kako ćete je platiti. Nakon saslušanja, možete sa stanodavcem pokušati dogovoriti o planu isplate (svaki sporazum trebate imati u pismenom obliku) ili porazgovarajte sa financijskim savjetnikom. Možete nazvati organizaciju Consumer Affairs Victoria na ☎ 1300 55 81 81 da biste dobili broj vama najbližeg financijskog savjetnika.

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