

Одбрана од захтева за надокнаду штете

Ако власник куће/стана сматра да је претрпео губитак због тога што сте прекршили уговор о закупу (lease) или зато што нисте испунили своје обавезе у складу са *Законом о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, он може да преда захтев Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да му надокнадите штету.

Уобичајени захтеви власника се односе на:

- > трошкове настале због прекида уговора
- > изгубљену станарину ако се иселите а не дате одговарајуће обавештење
- > штету причињену кући/стану која/и се издаје, непокретном инвентару или предметима који су саставни део имовине
- > ситуације када се станар исели и не остави кућу у чистом и уредном стању
- > неплаћену станарину

Власник ће обично сачекати док се ви не иселите пре него што поднесе захтев за надокнаду штете, и то једино ако је износ одштете коју тражи већи од ваше кауције. Међутим, власник може да поднесе захтев за надокнаду штете било када у току трајања закупа или до 6 година након што је наводна штета или губитак настао.

➔ Максимални износ који трибунал може да одреди у виду одштете је \$10.000. Ако власник жели да потражује више од \$10.000, мораће да тражи вашу сагласност или ће морати да преда случај основном или вишем суду. Иначе, власник може да поднесе захтев у оквиру *Закона о поштенном пословању из 1999. (Fair Trading Act 1999)*, који нема финансијска ограничења. Контактирајте Tenants Union за савет ако власник буде поднео такав захтев.

Како се подноси захтев

Ако још увек станујете у кући/стану, а власник жели да тражи одштету од вас због губитка који је претрпео зато што сте занемарили своју дужност у складу са *Residential Tenancies Act 1997*, он мора да вам уручи обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice). За више информација погледајте информативни лист **When you get a Breach of Duty Notice** (Ако добијете обавештење да занемарујете своју дужност).

Ако сте се већ иселили, власник не мора да вам уручује Breach of Duty Notice; он може да поднесе захтев директно Victorian Civil and Administrative Tribunal-у. Власник мора и вама да пошаље копију захтева који је поднео трибуналу. У молби власник треба да наведе износ одштете који тражи и разлог због чега тражи одштету.

Ако је износ одштете исти или мањи од износа ваше кауције, власник треба да тражи да се тај износ надокнади од ваше кауције. За више информација погледајте информативни лист **Bonds (Кауције)**.

Ако је износ који власник тражи од вас већи од износа ваше кауције, он може да поднесе захтев да се њему исплати ваша кауција и истовремено да поднесе захтев за надокнаду штете.

Ако пристанете да платите

Ако одлучите да платите одштету власнику или ако се договорите са њим или агентом за некретнине да платите мањи износ него што то они траже, морате да тражите писмо од власника или агента за некретнине у коме ће тачно навести износ који сте пристали да платите и начин на који ћете платити, и у коме ће потврдити да неће захтевати додатну одштету од вас убудуће. Такође треба да добијете признаницу.

Одбрана од захтева за одштету

Ако не пристане да платите одштету и ако власник преда молбу трибуналу, власник ће морати да убеди трибунал:

- > да је претрпео финансијски губитак или да је нанета штета имовини; и
- > да је претрпео губитак или штету због тога што сте ви прекршили уговор о закупу или зато што нисте испунили своје обавезе у складу са *Residential Tenancies Act 1997*; и
- > да је износ који тражи оправдан.

Власник мора да достави доказе који ће поткрепити његов захтев, а вама мора да покаже или да да копије свих докумената или фотографија које преда трибуналу. Трибунал ће и вама пружити прилику да изнесете своје виђење ствари. Ако поднесете било које документе или фотографије, мораћете исте да покажете и власнику или агенту за некретнине.

наставља се на другој страни...

Ако се не слажете са тиме да сте одговорни за губитак који је претрпео власник, мораћете да образложите свој став и да доставите све доказе које имате да поткрепите вашу тврдњу. На пример, ако је штета настала пре него што сте се уселили или је причињена након што сте се иселили из куће/стана, требало би да доставите доказ о стању у којем је била кућа/стан када сте се иселили (нпр. извештај о стању (Condition Report), фотографије, извештај сведока).

Ако власник подноси захтев због причињене штете на имовини, трибунал такође мора да узме у обзир да ли се једноставно ради о 'природном трошењу' (нпр. похабан тепих услед нормалне употребе током времена) што је обавеза власника, а не станара.

Ако се слажете да власник има право на одштету због причињене штете на имовини, али сматрате да је износ који се тражи претеран, мораћете да доставите доказе који ће то потврдити. Ако власник тражи одштету због трошкова поправки или замене ствари или непокретног инвентара, требало би да набавите прорачуне од продавница или мајстора о томе колико кошта поправка или замена оштећених ствари или непокретног инвентара да бисте доказали да власник тражи превелику одштету.

Власник не може да тражи да се плати пуна цена за замену нечега што није било ново када је оштећено. Трибунал ће такође узети у обзир 'умањивање вредности услед хабања' (depreciation), што значи да што дуже нека ствар траје, то мање вреди.

➔ Захтев власника мора да пропорционално одговара причињеној штети. На пример, он не може да тражи надокнаду трошкова кречења целе куће ако је штета причињена само у једној соби.

Налози за исплату одштете

Ако трибунал изда налог да морате да платите одштету власнику, мораћете да размотрите како ћете је платити. После расправе, можете да покушате да се договорите о начину плаћања са власником (обавезно тражите да сви договори буду написмено) или разговарајте са финансијским саветником. Можете да назовете и Канцеларију за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) на ☎ 1300 55 81 81 и да их замолите да вам дају број најближег финансијског саветника.

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