

أعمال تجديد وترميم عقارات المجمعات السكنية

تتضمن قوانين المجمعات السكنية أمثلة عن الأعمال التجميلية، تشمل ما يلي:

- تركيب أو استبدال خطافات أو مسامير أو براغي لتعليق الصور أو غيرها على الجدران
 - تركيب أو استبدال درابزين الحمام
 - أعمال الدهان
 - حشو الثقوب والشقوق الصغيرة في الجدران الداخلية.
- وقد يعتبر المالكون (من خلال مجلس المالكين) أن أعمال ترميم أخرى هي أيضاً "أعمال تجميلية"، طالما أنها لا تقع ضمن أعمال التجديد والترميم الصغيرة أو أعمال التجديد والترميم الكبيرة بموجب القوانين.

٢ أعمال التجديد والترميم الصغيرة

لا تؤثر أعمال التجديد والترميم الصغيرة على إنشاءات العقار أو على مظهره الخارجي. وفيما يلي أمثلة عن أعمال التجديد والترميم الصغيرة:

- تجديد وترميم المطبخ
 - تغيير تجهيزات الإنارة المثبتة في الجدران أو السقوف
 - تركيب أو استبدال الأرضيات الصلبة أو الأرضيات الخشبية أو السجاد
 - تغيير الجدران الداخلية
 - بعض التدابير المتعلقة بالاستدامة (المحافظة على البيئة)، كتركيب مناشر غسيل ومكيفات هواء اقتصادية للطاقة.
- وبإمكان مجلس المالكين تحديد ما إذا كانت أية أعمال إضافية تقع ضمن هذه الفئة من أعمال التجديد والترميم.
- وقبل القيام بأعمال التجديد والترميم الصغيرة، على المالك الحصول على موافقة من مجلس المالكين قبل البدء بأي عمل. وسوف تحتاج إلى تزويد مجلس المالكين بتفاصيل عن العمل الذي تخطط لإجرائه، بما في ذلك:
- وصف نوع العمل وأية خرائط تمّ رسمها
 - مدة العمل وأوقاته
 - الأشخاص الذين سينفذون العمل، بما في ذلك مؤهلاتهم.

إذا كنت تملك عقاراً في مجتمع سكني في NSW، على سبيل المثال تاونهاوس أو شقة، فقد تحتاج إلى موافقة قبل إجراء تغييرات على عقارك في الداخل أو من الخارج تؤثر على الأملك المشتركة.

وقد تستغرب عندما تعلم أن الأملك المشتركة قد تشمل أشياء مثل باب عقارك الأمامي وأجزاء من شرفتك وألواح أرضية العقار والبلاط الذي تم تركيبه عند البناء وسقف العقار وبعض الجدران.

يحتاج المستأجرون إلى تصريح خطي من مالك عقارهم لإجراء تغييرات على العقار الذي يستأجرونه. وإذا وافق المالك على التغييرات، فسيكون المالك مسؤولاً أيضاً عن الحصول على أية موافقات أخرى مطلوبة.

كيف أعرف ما الذي يُعتبر أملاكاً مشتركة؟

لمعرفة ما يعتبر أملاكاً مشتركة، تفقد خريطة المجتمع السكني الخاصة بك. توضح هذه الخريطة ما إذا كان المكان الذي تريد تجديده وترميمه هو:

- ملكك الخاص (قسيمتك العقارية)، أو
- ملك مشترك.

أنواع التجديد والترميم

هناك ثلاثة أنواع رئيسية من أعمال التجديد والترميم للأملك المشتركة في قسيمتك العقارية:

- ١ أعمال التجديد والترميم التجميلية
- ٢ أعمال التجديد والترميم الصغيرة
- ٣ أعمال التجديد والترميم الكبيرة أو الإنشائية.

١ أعمال التجديد والترميم التجميلية (السطحية)

إذا كنت مالك عقار في مجتمع سكني، فلست بحاجة إلى الحصول على موافقة قبل إجرائك لأعمال تجميلية داخل عقارك.

هل تحتاج إلى المزيد من المعلومات؟

راجع وكيل إدارة مجمّعك السكني (strata managing agent) أو أمين السر (secretary) أو صاحب الملك لفهم المزيد قبل أن تبدأ بأعمال التجديد والترميم. وبإمكانك الاتصال بـ NSW Fair Trading على الرقم 13 32 20 لهذه الغاية.

حالة عينية

المشاكل التي قد تترتب عن عدم الحصول على تصريح لأعمال التجديد والترميم

يقرر السيد Lee تجديد حمامه. خلال أعمال التجديد والترميم، يتشقق البلاط ويبدأ الماء بالتسرّب إلى الشقة المجاورة.

لم يكن مجلس المالكين وافق على أعمال التجديد والترميم فيرفع شكوى ضد السيد Lee إلى NSW Civil and Administrative Tribunal (محكمة الشؤون الإدارية والمدنية في نيو ساوث ويلز).

تأمر المحكمة السيد Lee بإعادة الحمام إلى حالته الأصلية، فيضطر السيد Lee إلى دفع كلفة تصليح الضرر إضافةً إلى تكبّد المزيد من التكاليف لإعادة الحمام إلى ما كان عليه سابقاً.

وبذلك خسر السيد Lee آلاف الدولارات نتيجة عدم حصوله على تصريح من مجلس المالكين قبل القيام بأعمال التجديد والترميم.

وسوف يتعين أن يوافق ما لا يقل عن نصف عدد المالكين في اجتماع لمجلس المالكين على أعمال التجديد والترميم المخطّط لها.

وقد يقرّر مجلس المالكين انتداب لجنة المجمع السكني للموافقة على أعمال التجديد والترميم الصغيرة. لإتاحة المجال لذلك على أعضاء المجلس إقرار by-law (نظاماً للمجمع السكني - راجع المعلومات الموجودة على موقع Fair Trading الإلكتروني تحت عنوان: Understand your strata by-laws (rules) (فهم الـ by-laws (الأنظمة) الخاصة بمجمّعك السكني).

٣ أعمال التجديد والترميم الكبيرة أو الإنشائية

تحتاج أعمال التجديد والترميم الكبيرة أو الإنشائية إلى مستوى تصريح إضافي من مجلس المالكين لأن مثل هذه الأشغال قد تؤثر بشكل كبير على الأملاك المشتركة.

وفيما يلي أمثلة عن هذا النوع من أعمال التجديد والترميم:

- التغييرات الإنشائية كإزالة جدار مثلاً
 - منع تسرب المياه
 - أعمال تغير المظهر الخارجي لقسمتك العقارية، كوضع مدخل لكراسي العجلات مثلاً
 - أية أعمال تستلزم موافقة بموجب القوانين الأخرى.
- وسوف يتعين أن يوافق ما لا يقل عن 75% من عدد المالكين في اجتماع لمجلس المالكين على نوع أعمال التجديد والترميم هذه. وعليك أيضاً أن تزود مجلس المالكين بوصف خطي للتعديل المقترح خلال ما لا يقل عن 14 يوماً من بدء العمل.

تفسير لبعض المصطلحات المستخدمة:

Owners corporation (مجلس المالكين) - يشمل هذا المجلس جميع مالكي المجمع السكني، ويتحمّل مسؤولية اتخاذ القرارات الرئيسية بشأن كيفية إدارة المجمع السكني؛ ويجب أن يجتمع أعضاء هذا المجلس مرة في السنة على الأقل.