

فهم الـ by-laws (الأنظمة) الخاصة بمجمّع السكني

- وجوب الحصول على تصريح خطي من مجلس المالكين (owners corporation) (المؤلف من جميع مالكي المجمع السكني) لاقتناء حيوان أليف - للحصول على هذا التصريح يتعين الاتصال بأمين سر المجلس (the secretary) أو مدير المجمع السكني (strata manager). ويتوجب على المستأجر الحصول على تصريح من صاحب شقته أولاً.

يجب أن لا تكون الـ by-laws صارمة أو غير منصفة. ولا يمكن أن تمنع الـ by-laws أحداً من تأجير شقته أو أن تحظر وجود أطفال في المجمع السكني.

وماذا يحصل إذا انتهك شخص ما أحد الـ by-laws؟

إذا انتهكت أحد الـ by-laws (أي أحد الأنظمة)، فبإمكان لجنة المجمع السكني أن تطلب منك أولاً وقف الانتهاك بدون إنذار رسمي.

لكن إذا استمرت في انتهاك الـ by-law، بعد أن طُلب منك التوقف عن ذلك، فقد تتلقى إنذاراً خطياً من لجنة المجمع السكني (strata committee) أو مدير المجمع السكني. اسم الإنذار Notice to comply (إشعار بالامتثال)، وتُبلّغ فيه أنك انتهكت الـ by-law وأنه عليك التوقف فوراً عن القيام بأي تصرف أدى إلى هذا الانتهاك.

إذا تلقيت Notice to comply واستمرت في انتهاك الـ by-law، فبإمكان مجلس المالكين عندها تقديم طلب إلى NSW Civil and Administrative Tribunal (محكمة الشؤون الإدارية والمدنية في نيو ساوث ويلز (NCAT)) لفرض غرامة مالية عليك.

وقد تُفرض عليك غرامة تصل إلى ١١٠٠ دولار لقاء أول مخالفة إذا وافقت المحكمة على أنك انتهكت أحد الـ by-laws. وإذا انتهكت الـ by-law ذاته مرة أخرى خلال مدة ١٢ شهراً، فيمكن فرض غرامة عليك تصل إلى ٢٢٠٠ دولار.

إذا لم تكن راضياً عن انتهاك أحد السكان لأحد الـ by-laws، فحاول التحدث معه عن المشكلة بصورة مباشرة. إذا استمرت المشكلة، فراجع أمين سر المجمع السكني (secretary of the strata scheme) أو وكيل إدارة المجمع السكني (strata managing scheme). وإذا لم تحصل على نتيجة من ذلك، فارفع المشكلة إلى لجنة المجمع السكني أو مديره لغرض إصدار 'Notice to comply' للشخص المنتهك للـ by-law.

هناك أنظمة سارية المفعول، تُعرف بـ by-laws، يجب أن تتبعها إذا كنت تقطن في مجمع سكني أو تزور مجمعاً سكنياً في نيو ساوث ويلز، كمجمع شقق سكنية مثلاً. وعلى سبيل المثال قد تفرض عليك هذه الـ by-laws قيوداً على التدخين أو اقتناء حيوانات أليفة أو إصدار ضوضاء.

من يضع هذه الـ By-laws؟

يعود قرار وضع الـ by-laws إلى جميع مالكي الشقق في كل مجمع سكني، ويجب تسجيل هذه الـ by-laws لدى وكالة حكومية في NSW اسمها NSW Land and Property Information (مكتب معلومات الأراضي والممتلكات في نيو ساوث ويلز (LPI)).

للقيام بتغيير الـ by-laws، يجب على 70% من مالكي الشقق السكنية الاتفاق على هذا التغيير. ويجب إيداع الـ by-laws التي تغيرت لدى NSW Office of the Registrar-General (مكتب الأمانة العامة للسجلات في نيو ساوث ويلز).

أمثلة عن الـ by-laws الخاصة بالمجمّعات السكنية

يمكن للعديد من المجمّعات السكنية أن تتبنى الـ by-laws نموذجية (متوفرة على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني) والعمل بها كـ by-laws خاصة بها. وهذه الـ by-laws النموذجية هي أنظمة نمطية توفر دليلاً لمالكي العقارات في المجمّعات السكنية يساعدهم على تحديد الـ by-laws الخاصة بهم.

وفيما يلي أمثلة عن الـ by-laws التي يمكن تبنيها للمجمّعات السكنية:

- السماح بالتدخين في بعض أماكن المجمع السكني فقط. أو قد لا يُسمح بالتدخين إطلاقاً إذا كان يُحتمل أن يستنشق أحد جيرانك دخان السجائر أو السيجار.
- منع السكان من إصدار ضوضاء من شأنها أن تسبب إزعاجاً بشكل غير معقول للآخرين أو تنغص عليهم الاستمتاع بمسكنهم في المجمع السكني.
- فرض قيود على الأماكن التي باستطاعة السكان والزائرين ركن سياراتهم فيها.

هل تحتاج إلى المزيد من المعلومات؟

راجع وكيل إدارة مجمّعك السكني (strata managing agent) أو أمين السر (secretary) أو صاحب الملك لفهم المزيد عن الـ by-laws الخاصة بمجمّعك السكني. وبإمكانك الاتصال بـ NSW Fair Trading على الرقم: ١٣٠٠ ٧٢٣ ٤٠٤: تمدهتسلمات احلصملاض عبلا يرسفت لهذه الغاية.

تفسير بعض المفردات المستخدمة:

Strata scheme (مجمّع سكني) - المجمّع السكني هو مجموعة من عقارين أو أكثر، وتسمى العقارات في المجمّع السكني قسائم أرض. وقد يكون المجمّع السكني مكوناً من شقق أو بيوت تاون هاوس أو (ما يعرف بـ) فيلات. ويشارك كل مالك بمسؤوليته تجاه الأملك المشتركة في المجمّع ويأخذ القرارات مع المالكين الآخرين بشأن أسلوب إدارة المجمّع السكني بموجب قوانين المجمّعات السكنية. ويدفع المالكون عموماً رسوماً (تسمى رسوم المجمّع السكني (strata fees)) تودع في صناديق تُستخدم لتسديد نفقات إدارة المجمّع السكني وصيانة الأملك المشتركة.

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

Strata committee (لجنة المجمّع السكني) - ينتدب مجلس المالكين لجنة المجمّع السكني لإدارة المسائل العملية اليومية، لكن التصويت على جميع القرارات المهمة يبقى على عاتق مجلس المالكين.

الازدحام

يمكن للمالكين وضع by-law يمنع الازدحام. يحصل الازدحام عندما يسكن أكثر من شخصين بالغين في كل غرفة نوم داخل الوحدة السكنية.

قد يكون من غير المأمون أن يسكن عدد كبير من الأشخاص في وحدة سكنية واحدة. توجد غرامة مالية تصل إلى ٥٥٠٠ دولار لقاء أول مخالفة إذا تبين أن المالك مذنب بانتهاك نظام عدم الازدحام.

الحصول على نسخة عن أنظمة الـ by-laws الخاصة بمجمّعك السكني

على أمين سر المجمّع السكني الاحتفاظ بنسخة عن الـ by-laws، فاطلب نسخة منه.

وإذا كنت مالكاً لعقار في مجمّع سكني وتدير هذا العقار بنفسك، فعليك أن تعطي المستأجر نسخة عن الـ by-laws المعمول بها خلال ١٤ يوماً من بدء عقد إيجاره الجديد. وإذا كان لديك مديراً عقارياً، فإمكانه القيام بذلك نيابةً عنك.

مراجعة الـ by-laws الخاصة بمجمّعك السكني

على مالكي المجمّعات السكنية مراجعة الـ by-laws الخاصة بهم بين ٣٠ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٦ والأول من كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٧. ويجوز لهم أن يقرروا الإبقاء على الـ by-laws ذاتها أو تجديدها. وهذه المراجعة قد تغبّر الـ by-laws الخاصة بمجمّعك السكني؛ فإذا كنت مالكاً يجب أن تتشاور مع المالكين الآخرين بشأن أية تغييرات تعتبرون أنه من المفروض إجرائها على الـ by-laws الموجودة. وأحرص على أن تشارك في النقاشات والاجتماعات عند بحث أية تغييرات والتصويت عليها.