



تغييرات على قوانين المباني السكنية

تسرب دخان التبغ

في نموذج القوانين الفرعية الجديدة، يجوز لمجلس المالكين أن يعتمد قانوناً فرعياً يسمح له بمنع أحد السكان من التسبب بتسرب دخان التبغ من شقته إلى شقة شخص آخر.

وإذا اعتمد مجلس المالكين نموذج القانون الفرعي أو قانون فرعي آخر يتعلق بتسرب دخان التبغ ولم يمثل أحد السكان به، يتوجب على المجلس أن يعطيه إشعاراً يعلمه بوجود الامتثال. وإذا تجاهل الساكن الإشعار، بإمكان مجلس المالكين تقديم شكوى إلى NCAT للحصول على أمر يلزم الساكن بالامتثال للقانون الفرعي.

ركن السيارات

بموجب القوانين الجديدة، يجوز لمجلس المالكين أن يطلب من البلدية المحلية إدارة مخالفات ركن السيارات في الأماكن العمومية في المباني، كركن السيارات في موقف مخصص للمعاقين أو أمام أحد المخارج. يمكن أن يساعد ذلك مجالس المالكين على معالجة النزاعات المتعلقة بمواقف السيارات.

أعمال التجديد

سوف تتضمن القوانين الجديدة أحكاماً تتعلق بالأذن المطلوب لإجراء أية أعمال على أي عقار. ويتوقف مستوى الإذن على ما يريد صاحب العقار تجديده أو تغييره في ملكه أو شقته، كما يلي:

- بعض التغييرات البسيطة (مثل تركيب خطاف لتثبيت الصور) لا تحتاج إلى موافقة من مجلس المالكين.
- بالنسبة لمعظم أعمال التجديد التي لا تؤثر على الشقة من خارجها أو لا تشمل أي تغيير في إنشاءات المبنى، يتعين الحصول على موافقة من المالكين بالأكثرية في اجتماع عام.
- بالنسبة لأعمال التجديد الكبيرة؛ على سبيل المثال الأعمال التي تغير الشكل الخارجي لشقة ما أو التي تؤثر على مناعة جدرانها لدخول الماء أو تنطوي على تغييرات في إنشاءات المبنى، فيجب أن توافق على التغيير نسبة 75% من المالكين، وفقاً لأحقية كل مالك شقة (ويُعرف هذا بالقرار الخاص (special resolution)).

هل تملك أو تسكن في شقة أو تاونهاوس؟ إذا كان الأمر كذلك فإن مسكنك مشمول على الأرجح بمجمّع أو مبنى سكني.

تعمل حكومة NSW حالياً على إجراء أكثر من 90 تغييراً على قوانين المباني السكنية في NSW ويرجّح أن يبدأ العمل بها تجاه نهاية سنة 2016 (تفقد موقعنا الإلكتروني للاطلاع على التحديثات).

سوف تؤثر بعض التغييرات على الأحكام، التي تسمى القوانين الفرعية، والتي يتوجب على من يقطن في مبنى سكني التقيد بها؛ علماً أنه يظل بالإمكان حل النزاعات المتعلقة بالقوانين الفرعية عن طريق NSW Civil and Administrative Tribunal (محكمة الشؤون المدنية والإدارية (NCAT) في نيو ساوث ويلز).

كذلك يجب على مجالس المالكين أن تكون على علم ودراية بالتغييرات لتولي مسؤولياتها. ومجلس المالكين عبارة عن هيئة إدارية للمالكين في مجمّع أو مبنى سكني يمكن لأعضائها الاقتراع على المسائل الخاصة بمجمّعهم أو مبناهم.

وفيما يلي بعض التغييرات الأساسية التي يمكن أن تؤثر على أسلوب حياة سكان المباني.

الحيوانات الأليفة

سوف تتضمن القوانين الجديدة نموذج قانون فرعي جديد خاص بالحيوانات الأليفة يمكن لمجلس المالكين اعتماده أو تغييره إذا شاؤوا.

ولا يحظر نموذج القانون الفرعي الجديد تواجد الحيوانات الأليفة كلياً، لكن لكي يتمكن السكان من اقتناء حيوان أليف عليهم طلب إذن بذلك من مجلس المالكين لأخذ الطلب بالاعتبار. ولا يمكن لمجلس المالكين أن يرفض بدون مبررات معقولة إعطاء إذن للمالك بالاحتفاظ بحيوان أليف.

بناءً على ذلك، ووفقاً للظروف، قد لا يكون هناك مبرر لرفض مجلس المالكين لطلب مالك باقتناء هرة كحيوان أليف، خاصة إذا كان سيحتفظ بها داخل الشقة. ويتم لحظ كل حالة تبعاً للظروف الموضوعية؛ كما يتوجب على المستأجر أن يحصل على موافقة من المالك للاحتفاظ بحيوان أليف في الشقة.

هذا ولا يمنع القانون الفرعي المالك من الاحتفاظ بكلب خاص بالمكفوفين أو بضعيفي السمع، وغيره من الحيوانات المساعدة؛ لكن يمكن أن يستلزم القانون الفرعي من المالك أن يقدم إثباتاً قانونياً بأن الحيوان هو حيوان مساعد. وإذا سبب الحيوان إزعاجاً أو خطراً، فإنه يمكن الحصول من NCAT على أمر يمنع بقاء الحيوان في المبنى.



Changes to strata laws

© ولاية New South Wales عبر NSW Fair Trading.
يمكنك نسخ وتوزيع وعرض وتنزيل هذه المعلومات لكن توجد بعض القيود المهمة. راجع سياسة حقوق الطبع الخاصة بـ NSW Fair Trading على الموقع التالي www.fairtrading.nsw.gov.au أو استفسر بالبريد الإلكتروني من publications@finance.nsw.gov.au

يجب عدم الاعتماد على نشرة المعلومات هذه كمنصحة قانونية. للحصول على مزيد من المعلومات عن هذا الموضوع، يتعين الرجوع إلى التشريع المناسب.

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries على الرقم 13 32 20
المبرقة الهاتفية للصف 1300 723 404 (TTY)
خدمة المساعدة اللغوية 13 14 50