

Understand your strata By-laws (rules)

# 了解您的分契式物业By-laws (规则)

目前有一些规则称为by-laws (细则), 无论是新州分契式物业大楼的住户还是访客, 都必须遵循这些规则。例如, 这些by-laws (规则) 可能会限制您吸烟、养宠物或发出噪音。

## by-laws (细则) 由谁制定?

by-laws由每个分契式物业项目的全体业主决定。细则必须在NSW的政府机构Land and Property Information (新州土地与物业信息局, 简称LPI) 登记。

如果修改by-laws, 必须征得75%的分契式物业业主同意。修改后的by-laws必须向NSW Office of the Registrar-General (新州登记总办事处) 提交。

## 分契式物业by-laws的例子

许多分契式物业大楼可能采用标准by-laws (可在NSW Fair Trading的网站上下载) 作为自己的细则。标准by-laws是规则样板, 可以为分契式物业业主提供指导, 帮助他们自行决定by-laws。

可能的分契式物业by-laws的例子包括:

- 吸烟只限于在物业的某些区域。或者根本就不允许吸烟, 如果烟雾可能被邻居吸入的话。
- 住户不能产生噪音而不合理地干扰他人或使他们在分契式物业里过得不舒适。
- 限制住户和访客哪里可以停车。
- 在养宠物之前, 必须获得业主法团 (由分契式物业项目中的全体业主组成) 的书面许可。您需要联系秘书或分契式物业经理来获得许可。租户必须先征得房东许可。

by-laws不得是苛刻或不公平的。by-laws不能阻止某些人将他们的单元出租, 也不能禁止孩子进入分契式物业大楼。

## 如果有人违反了by-laws, 其后果怎样?

如果您违反了by-laws (违规), 分契式物业委员会可能会首先会要求您停止违规行为, 而不是正式警告。

如果您违反了by-laws, 在被告知停止这样做后, 您可能会收到分契式物业委员会或您的分契式物业经理的正式警告。这称为'Notice to comply' ("遵守规则通知")。该通知将宣称您违反了细则, 并通知您必须立即停止做出任何导致违规的行为。

如果您收到了“遵守规则通知”后继续违反by-laws, 业主法团可以向NSW Civil and Administrative Tribunal (新州民事与行政仲裁庭, 简称NCAT) 申请对您罚款。

如果仲裁庭同样认定您违反了细则之一, 首次违规您可能需要支付多达1,100元。如果您在12个月内再次违反相同的by-laws, 您可能被收取2,200元。

如果您对另一个住户违反by-laws不满, 请直接与他们谈论这个问题。如果问题仍然存在, 请咨询分契式物业项目的秘书或您的分契式物业管理中介。如果这样做不起作用, 分契式物业委员会或分契式物业经理可以向违反by-laws的人发出“遵守规则通知”。

## 居住密集

业主可能有一条规则或by-laws来防止居住密集。居住密集是指在一个单元房内的每间卧室住两个以上的成人。

居住在单元房中的人太多可能是不安全的。如果发现业主犯有居住密集的错误, 首次违规可处以最高5,500元的罚款。

## 获得您的分契式物业by-laws副本

分契式物业项目的秘书必须保存by-laws的副本。请向他们要一份。

如果您是某处分契式物业的房东，并且自己管理，您必须在开始新的租赁14天内向租户提供当前by-laws的副本。如果您有物业管理经理，他们可以代表您这样做。

## 审查您的分契式物业by-laws

分契式物业项目的业主必须在2016年11月30日至2017年12月1日期间回顾其by-laws。他们可以决定保持by-laws不变，也可以决定更新。请注意，您的分契式物业by-laws可能会因此修改。如果您是业主，请与其他业主讨论您认为by-laws应进行的任何修改。确保在讨论修改和对此投票时您参加对话和会议。

## 需要更多信息？

请和您的分契式物业管理中介、秘书或房东谈话，以了解关于您的分契式物业项目by-laws的更多情况。您也可以打电话13 32 20联系NSW Fair Trading。

## 术语定义：

**Strata scheme (分契式物业项目)：**分契式物业项目是两个或多个单独物业的组合，称为地块。分契式物业项目可以是公寓、联排屋或别墅。各个业主对公用物业负有共同责任，并根据分契式物业法规决定如何运作分契式物业项目。业主一般支付费用（分契式物业费）。这些费用付到用于支付管理分契式物业项目和维护共享物业的资金里。

**业主法团 (业主法团)：**这包括分契式物业大楼的所有业主。业主法团负责作出所有关于如何管理分契式物业项目的关键决定，并且必须每年至少举行一次会议。

**Strata committee (分契式物业委员会)：**业主法团委托分契式物业委员会管理实际的日常事务。所有重大决定仍须由业主法团进行表决。