

Understand your strata By-laws (rules)

瞭解您的分契式物業By-laws (規則)

目前有一些規則稱為by-laws (細則)，無論是新州分契式物業大樓的住戶還是訪客，都必須遵循這些規則。例如，這些by-laws (規則) 可能會限制您吸煙、養寵物或發出噪音。

by-laws (細則) 由誰制定？

by-laws由每個分契式物業項目的全體業主決定。細則必須在NSW的政府機構 Land and Property Information (新州土地與物業資訊局，簡稱LPI) 登記。

如果修改by-laws，必須征得75%的分契式物業業主同意。修改後的by-laws必須向NSW Office of the Registrar-General (新州登記總辦事處) 提交。

分契式物業by-laws的例子

許多分契式物業大樓可能採用標準by-laws (可在NSW Fair Trading的網站上下載) 作為自己的細則。標準by-laws是規則樣板，可以為分契式物業業主提供指導，幫助他們自行決定by-laws。

可能的分契式物業by-laws的例子包括：

- 吸煙只限於在物業的某些區域。或者根本就不允許吸煙，如果煙霧可能被鄰居吸入的話。
- 住戶不能產生噪音而不合理地干擾他人或使他們在分契式物業裡過得不舒適。
- 限制住戶和訪客哪裡可以停車。
- 在養寵物之前，必須獲得業主法團 (由分契式物業項目中的全體業主組成) 的書面許可。您需要聯繫秘書或分契式物業經理來獲得許可。租戶必須先征得房東許可。

by-laws不得是苛刻或不公平的。by-laws不能阻止某些人將他們的單元出租，也不能禁止孩子進入分契式物業大樓。

如果有人違反了by-laws，其後果怎樣？

如果您違反了by-laws (違規)，分契式物業委員會可能會首先會要求您停止違規行為，而不是正式警告。

如果您違反了by-laws，在被告知停止這樣做後，您可能會收到分契式物業委員會或您的分契式物業經理的正式警告。這稱為 'Notice to comply' ("遵守規則通知")。該通知將宣稱您違反了細則，並通知您必須立即停止做出任何導致違規的行為。

如果您收到了"遵守規則通知"後繼續違反by-laws，業主法團可以向NSW Civil and Administrative Tribunal (新州民事與行政仲裁庭，簡稱NCAT) 申請對您罰款。

如果仲裁庭同樣認定您違反了細則之一，首次違規您可能需要支付多達1,100元。如果您在12個月內再次違反相同的by-laws，您可能被收取多達2,200元。

如果您對另一個住戶違反by-laws不滿，請直接與他們談論這個問題。如果問題仍然存在，請諮詢分契式物業項目的秘書或您的分契式物業管理仲介。如果這樣做不起作用，分契式物業委員會或分契式物業經理可以向違反by-laws的人發出"遵守規則通知"。

居住密集

業主可能有一條規則或by-laws來防止居住密集。居住密集是指在一個單元房內的每間臥室住兩個以上的成人。

居住在單元房中的人太多可能是不安全的。如果發現業主犯有居住密集的錯誤，首次違規可處以最高5,500元的罰款。

獲得您的分契式物業by-laws副本

分契式物業項目的秘書必須保存by-laws的副本。請向他們要一份。

如果您是某處分契式物業物業的房東，並且自己管理，您必須在開始新的租賃14天內向租戶提供當前by-laws的副本。如果您有物業經理，他們可以代表您這樣做。

審查您的分契式物業by-laws

分契式物業項目的業主必須在2016年11月30日至2017年12月1日期間回顧其by-laws。他們可決定保持by-laws不變，也可以決定更新。請注意，您的分契式物業by-laws可能會因此修改。如果您是業主，請與其他業主討論您認為by-laws應進行的任何修改。確保在討論修改和對此投票時您參加對話和會議。

需要更多資訊？

請和您的分契式物業管理仲介、秘書或房東談話，以瞭解關於您的分契式物業項目by-laws的更多情況。您也可以打電話13 32 20聯繫NSW Fair Trading。

術語定義：

Strata scheme (分契式物業項目)：分契式物業項目是兩個或多個單獨物業的組合，稱為地塊。分契式物業項目可以是公寓、聯排屋或別墅。各個業主對公用物業負有共同責任，並根據分契式物業法規決定如何運作分契式物業項目。業主一般支付費用(分契式物業費)。這些費用付到用於支付管理分契式物業項目和維護共用物業的資金裡。

業主法團(業主法團)：這包括分契式物業大樓的所有業主。業主法團負責作出所有關於如何管理分契式物業項目的關鍵決定，並且必須每年至少舉行一次會議。

Strata committee (分契式物業委員會)：業主法團委託分契式物業委員會管理實際的日常事務。所有重大決定仍須由業主法團進行表決。