

Dealing with problems in strata

공동주택의 문제 해결

공동주택에 살거나 공동주택을 소유하다 보면, 가끔 오해와 분쟁이 생길 수 있습니다. 특히 많은 사람이 공동주택 유닛, 타운하우스 또는 아파트 등지에서 서로 밀집하여 생활할 때 의견 차이가 발생할 수 있습니다.

독립된 (단독 주택) 주택에 거주하는 것과 달리, 공동주택 체제는 소유주들이 모여서 내리는 주요 결정에 의존합니다. 때로는 총무에게 다음 번 소유주 회의 의제에 상정할 문제를 제기할 필요가 있을 것입니다. 그러면 그 문제가 논의되고 표결이 진행되어, 결정이 내려질 수 있습니다.

본 정보가 다음 사항에 도움이 될 것입니다.

- 공동주택에 문제가 발생하는 경우 해야 할 일
- 소유주인 경우 의사결정에 참여하는 방법
- 세입자가 자신에게 영향을 미칠 수도 있는 결정에 대한 정보를 제공 받는 방법

문제가 발생하는 경우

의사소통의 부족이 오해 및 의견 차이를 불러올 수 있습니다. 문제가 있는 경우, 우선 우려되는 문제에 대하여 관련된 사람과 대화를 시도하십시오.

대화를 해도 소용이 없거나 여러분이 안전하지 않다고 느끼시면, 총무에게 연락하여 여러분의 공동주택 체제에 의견 차이 또는 분쟁 해결을 위한 내부 절차가 있는지 여부를 알아보십시오. 여러분이 원하지 않는 경우 공동주택 체제의 분쟁 관리 절차에 여러분의 참여를 강요할 수 없습니다. 대신에 여러분이 NSW Fair Trading의 무료 중재 서비스를 이용에 대해 NSW Fair Trading에 연락할 수는 있습니다.

중재를 이용하여 문제를 해결할 수 없는 경우, 그 문제를 NSW Civil and Administrative Tribunal (NSW 시민 행정 재판소 (NCAT))로 가져갈 수 있습니다. NCAT 웹사이트 www.ncat.nsw.gov.au 에서 신청서 양식 및 요금을 열람하시거나, 1300 006 228로 전화하십시오.

세입자와 소유주 (또는 세입자나 소유주와 임대 부동산을 관리하는 부동산 대리인) 사이의 문제인 경우, 본 기관의 무료 임대차 불만제기 서비스를 이용하십시오. 13 32 20로 전화하시거나 불만제기를 fairtrading.nsw.gov.au에 온라인으로 제출하시면 됩니다.

여러분에게 영향을 미치는 결정에 관한 정보 습득

소유주 법인 회의에 참석함으로써, 소유주는 공동주택 체제를 관리하는 방법 및 모든 소유주들이 지불해야 하는 경비에 관한 정보를 제공받고 이에 영향을 미칠 수 있습니다.

제기된 문제를 이해하기 위해 여러분이 누군가의 도움을 원할 경우, 공동주택 관리 요원이나 총무에게 귀하가 가족을 동반하여 참석하도록 해 달라고 요청하는 방안을 고려하십시오.

세입자는 소유주 법인 회의에 참석할 권리를 갖습니다. 그러나 소유주 법인이 허락하지 않으면 발언을 하거나 논의에 참여할 수는 없습니다. 소유주가 자기를 대신하여 투표하도록 대리인으로 세우지 않은 경우 세입자는 안건에 대하여 투표를 할 수 없습니다.

공동주택 체제 부지 (유닛)의 절반 이상이 임대된 경우, 세입자들은 세입자 대표를 선출하여 (일상적인 사안들을 처리하는) 공동주택 위원회에 보내기로 결정할 수 있습니다. 세입자 대표는 다른 세입자들을 대신하여 문제를 제기할 수 있으며 공동주택 위원회가 논의한 사안에 대한 업데이트를 전달할 수 있습니다.

사례 연구:**공동주택 관리 요원과 의 문제**

Mrs Saab와 기타 소유주들은 공동주택 관리 요원이 종종 소유주들의 문의사항에 수 주일 후에나 응답하고, 때로는 제기되었던 문제를 무시하여, 그 요원이 마음에 들지 않았습니다. 또한 그는 소유주들에게 과도하게 비싼 가격의 빌딩 보험료를 부담시켰습니다.

Mrs Saab는 공동주택 관리 요원이 소유주들을 이용하고 있고 급료에 상당하는 서비스는 제공하지 않는 것이 염려되었습니다. 그녀는 Fair Trading에 연락하여 공동주택 관리 요원이 제대로 일을 하지 않을 경우 그를 내보내는 방법을 알아보았습니다. 그녀는 공동주택 관리 에이전시 계약서 - 소유주 법인과 공동주택 관리 요원 사이의 계약서 - 에 합의된 직무를 확인하라는 말을 들었습니다. 또한 공동주택 관리 요원들이 보험에 대해 최소한 세 가지 가격을 제시하도록 법률에 규정되어 있다는 말도 들었습니다.

Mrs Saab는 이 정보를 소유주 법인의 총무에게 전달하였습니다. 총무는 공동주택 관리 요원에게 그가 자기의 법적 의무를 이행하지 않고 있으며, 계약서에 열거된 직무를 수행하지 않았다는 점을 서면으로 알려주었습니다. 하지만 공동주택 관리 요원은 여전히 자신의 행동을 고치지 않았습니다.

소유주 법인은 공동주택 관리 요원을 해고하기 위해 재판소에 명령서 요청을 의뢰하였습니다. Mrs Saab는 무료 통역 서비스가 제공되는 것을 알고, 심리를 위해 통역사가 준비되도록 즉시 통역 서비스를 요청하였습니다. 재판소는 증거를 심사하고 공동주택 관리 요원의 계약을 종료하는 명령을 내렸습니다.

주의:

- 일부 사례의 경우 재판소에 사안을 의뢰할 수 있기 전에 먼저 NSW Fair Trading의 무료 중재를 통해 문제 해결을 시도하도록 규정하고 있습니다. 주로 이 규정은 소유주들 사이, 또는 소유주와 소유주 법인 사이에 발생한 분쟁 (즉, 관리 요원과 소유주 법인 사이에서 발생하지 않은 사안들)에 적용됩니다.
- 이 시나리오 속의 고객 이름은 꾸며낸 것입니다.