

Renovations to your strata property

공동주택 건물 리노베이션

여러분이 타운하우스 혹은 유닛 등 NSW 공동주택 체제의 건물을 소유한 경우, 그 건물 안팎에 변경을 가할 때 그 변경이 공동 재산에 영향을 미치면 변경을 위한 승인을 받아야 될 수도 있습니다.

공동 재산이 여러분의 정문, 발코니 일부, 바닥, 원래 설치된 타일, 천장 및 특정 벽 등의 품목이 포함될 수도 있음을 알게 되시면 놀랄 수도 있습니다.

세입자들은 세를 든 건물에 변경을 가하기 위해서는 건물주의 서신 허락이 필요합니다. 건물주가 그 변경사항에 동의를 할 경우, 건물주는 필요한 기타 승인도 취득할 책임이 있습니다.

공동 재산이 무엇인지 어떻게 알 수 있나요?

공동 재산이 무엇인지 알기 위해서는 개별적인 공동주택 플랜을 확인하십시오. 이를 통해 리노베이션을 원하는 건물이:

- 여러분의 개인 재산 (부지)인지, 혹은
- 공동 재산인지를 알 수 있습니다.

다양한 리노베이션 유형

공동 재산에 가하는 리노베이션에는 주로 세 가지 유형이 있습니다.

1. 치장적 리노베이션
2. 소규모 리노베이션
3. 중대한 혹은 구조적 리노베이션.

1. 치장적 (피상적) 리노베이션

공동주택 건물 소유주일 경우, 여러분 건물 내부의 치장적 작업 이전에 승인을 받을 필요는 없습니다.

공동주택 법률은 치장적인 작업의 예를 명시하는데 아래와 같은 예가 있습니다.

- 그림 혹은 기타 물건을 벽에 걸기 위해 후크, 못 혹은 나사를 설치하거나 교체
- 욕실 내에 난간을 설치하거나 교체
- 페인팅
- 내부 벽의 작은 구멍 및 틈을 메움.

(소유주 법인을 통한) 소유주는 법률에 의거하여 소규모 리노베이션 혹은 중대한 리노베이션으로 간주되지 않는 한 기타 작업도 '치장적 작업'으로 결정할 수도 있습니다.

2. 소규모 리노베이션

소규모 리노베이션은 건물의 구조나 외관에 영향을 미치지 않습니다. 소규모 리노베이션의 예는 다음과 같습니다.

- 부엌 리노베이션
- 오목한 조명으로 변경
- 바닥 경재, 바닥 보드 혹은 카펫 설치 혹은 교체
- 내벽 변경
- 빨래 걸이 및 에너지 효율적인 에어컨 조건 등 지속 가능한 방책

소유주 법인은 이러한 리노베이션 범주의 일부가 되는 추가적 작업을 결정할 수 있습니다.

소유주 법인은 공동주택 위원회에 소규모 리노베이션을 위한 승인을 위임하기로 결정할 수도 있습니다. 이들은 이를 허용하기 위해 조례 (공동주택 규정)를 통과해야 합니다.

- 작업 명시 및 설계도
- 작업 기간 및 시기
- 자격증을 포함한 작업 수행자.

소유주 법인의 최소한 절반이 그 계획된 리노베이션에 동의를 해야 합니다.

소유주 법인은 공동주택 위원회에 소규모 보수를 위한 승인을 위임하기로 결정할 수도 있습니다.

이들은 이를 허용하기 위해 조례

(공동주택 규정)를 통과해야 합니다. Fair Trading 웹사이트: *Understand your strata by-laws (rules)* (공동주택 by-laws (규정) 이해하기)에 있는 정보를 참조하십시오.

3. 구조적 혹은 중대한 리노베이션

중대한 혹은 구조적 리노베이션은 소유주 법인으로부터 특별 수준의 허가가 필요합니다. 그러한 작업은 공동 재산에 중대한 영향을 미칠 수도 있기 때문입니다.

이러한 유형의 리노베이션 예:

- 벽을 제거하는 등 구조적 변경
- 방수
- 진입 경사로 등 여러분 부지의 외관을 변경하는 작업
- 기타 법률에서 승인이 요구되는 작업.

소유주 법인의 최소한 75%가 소유주 법인 회의에서 이러한 유형의 리노베이션에 동의해야 합니다. 여러분은 또한 그러한 작업이 시작되기 최소한 14 일 전에 소유주 법인에 제안된 변경 내용을 통보해야 합니다.

용어 정의:

Owners corporation (소유주 법인) – 이는 공동주택 단지 내의 모든 소유주들을 포함합니다. 소유주 법인은 공동주택 체제가 관리되는 방법에 대한 모든 주요 결정에 대해 책임을 지며 일년에 최소한 한 번은 모여야 합니다.

더 자세한 정보

공동주택 관리 요원, 총무 혹은 소유주와 논의하면서 리노베이션 작업을 하기 이전에 좀더 많이 이해하도록 하십시오. 또한 NSW Fair Trading에 13 32 20으로 연락할 수 있습니다.

사례 연구:

리노베이션을 위한 허가를 취득하지 않을 때의 문제

Lee씨는 욕실을 리노베이션하기로 결정했습니다. 리노베이션 기간 동안에 타일이 깨지고 이웃 유닛으로 물이 누수되기 시작했습니다.

소유주 법인은 그 리노베이션 공사를 승인하지 않았었으며 그 사안을 NSW Civil and Administrative Tribunal (NSW 민사 행정 재판소)로 가져갔습니다.

재판소에서는 Lee씨에게 그 욕실을 원상태로 회복하도록 명령을 내렸습니다. Lee씨는 손상된 것을 고치기 위해 금액을 지불해야 했습니다. 욕실을 이전 상태로 회복시키기 위해 더 많은 돈을 지불하는 것은 말할 것도 없습니다.

Lee씨는 리노베이션 이전에 소유주 법인으로부터 허가를 취득하지 않은 결과로 수 천 달러의 손해를 보았습니다.