

# Sửa nhà chung cư của quý vị

Nếu quý vị làm chủ một căn nhà trong kế hoạch chung cư tại NSW, chẳng hạn như nhà phố hoặc căn hộ, quý vị có thể cần xin phép trước khi thực hiện các thay đổi bên trong hoặc bên ngoài căn nhà của mình mà có ảnh hưởng đến **tài sản chung**.

Quý vị có thể ngạc nhiên khi biết rằng tài sản chung (common property) có thể gồm các thứ như: cửa trước, một phần của ban công, sàn gỗ nền nhà, gạch lát lúc đầu, trần nhà và một số tường.

Những người thuê nhà cần có giấy cho phép của chủ nhà trước khi thực hiện các thay đổi gì trong căn nhà thuê. Nếu chủ nhà đã đồng ý việc thay đổi, thì chủ nhà cũng có trách nhiệm tìm hỏi sự chuẩn y nào khác nếu cần.

## Làm thế nào để tôi biết những gì là tài sản chung?

Muốn biết những gì là tài sản chung, hãy kiểm tra sơ đồ riêng (individual strata plan) của quý vị. Việc này sẽ giúp quý vị biết rõ tài sản/khu vực mà quý vị muốn sửa sang là:

- tài sản riêng của quý vị (lô), hoặc
- tài sản chung.

## Các loại sửa chữa khác nhau

Có ba loại sửa chữa chính đối với tài sản chung:

1. sửa chữa thẩm mỹ
2. sửa chữa nhỏ
3. sửa chữa lớn hoặc sửa chữa về cấu trúc.

### 1. Sửa chữa (bề ngoài) thẩm mỹ

Nếu là chủ nhân của nhà chung cư, quý vị **không cần** xin chuẩn y trước khi quý vị sửa sang thẩm mỹ bên trong căn nhà của mình.

Luật lệ chung cư nêu ra các ví dụ về việc sửa sang thẩm mỹ, gồm có:

- lắp gắn hoặc thay thế các móc treo, đinh hoặc ốc vít để treo tranh ảnh hoặc các thứ khác trên tường
- lắp gắn hoặc thay thế các tay vịn bên trong phòng tắm
- sơn nhà
- trám kín những vết nứt và lỗ nhỏ ở các tường bên trong

Các chủ nhà (thông qua hội đồng chủ nhà) có thể quyết định rằng các công việc sửa chữa khác cũng là 'sửa chữa thẩm mỹ', miễn là chiếu theo luật lệ thì việc đó không được xem là sửa chữa nhỏ hoặc sửa chữa lớn lao.

### 2. Sửa chữa nhỏ

Sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến cấu trúc căn nhà hoặc về bên ngoài của nó. Ví dụ về sửa chữa nhỏ gồm có:

- sửa sang một căn bếp
- thay đổi các lắp gắn đèn sâu trên trần/trong tường
- lắp gắn hoặc thay thế sàn cứng, sàn gỗ hoặc thảm
- thay tường trong nhà
- một số biện pháp giúp bền vững môi trường, chẳng hạn như dây phơi đồ và máy điều hòa không khí loại tiết kiệm điện.

Hội đồng chủ nhà có thể quyết định rằng công việc phụ trội là thuộc về loại sửa chữa này.

Trước khi bắt đầu thực hiện các sửa chữa nhỏ, chủ nhà cần được sự chấp thuận của hội đồng chủ nhà. Quý vị cần cung cấp cho hội đồng chủ nhà các chi tiết về những việc mà quý vị định làm, kể cả:

- bản diễn tả công việc, và bất cứ sơ đồ nào đã vẽ
- khoảng thời hạn bao lâu và giờ giấc của công việc
- ai sẽ thực hiện công việc này, và nêu ra bằng cấp của họ.

Ít nhất cần có một nửa số chủ nhà tại cuộc họp hội đồng chủ nhà phải đồng ý đối với việc sửa chữa đã dự định.

Hội đồng chủ nhà có thể quyết định ủy quyền cho ủy ban chung cư lo việc xét chuẩn y đối với các sửa chữa nhỏ nhất. Họ cần thông qua một by-law (luật lệ chung cư) để cho phép việc này – hãy tham khảo thông tin trên trang mạng của Fair Trading: *Understand your strata by-laws (rules) (Hiểu được các by-laws (luật lệ) chung cư của quý vị)*.

### 3. Sửa chữa lớn lao hoặc sửa chữa cấu trúc

**Sửa chữa lớn lao/cấu trúc** cần có sự chấp thuận thêm từ hội đồng chủ nhà bởi vì công việc như thế có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản chung.

Ví dụ của loại sửa chữa này là:

- các thay đổi cấu trúc, chẳng hạn như phá bỏ một bức tường
- lót chất chống thấm nước
- các công việc làm thay đổi về bề ngoài của lô nhà của quý vị, chẳng hạn như lối đi dốc
- bất cứ công việc gì mà cần đến sự chuẩn y chiếu theo các luật lệ khác.

Ít nhất cần có 75% các chủ nhà đồng ý loại sửa chữa này tại một cuộc họp hội đồng chủ nhà. Ít nhất là 14 ngày trước khi công việc sửa chữa bắt đầu, quý vị cũng phải trao cho hội đồng chủ nhà một bản nêu các sửa chữa đã đề nghị.

### Định nghĩa từ ngữ:

**Owners corporation (Hội đồng chủ nhà)** – gồm tất cả các chủ nhà trong tòa chung cư. Hội đồng chủ nhà có trách nhiệm đưa ra tất cả các quyết định then chốt về việc nên quản lý kế hoạch chung cư như thế nào, và hội đồng này phải họp ít nhất mỗi năm một lần.

### Cần biết thêm chi tiết

Hãy thảo luận với đại diện quản lý chung cư, thư ký hoặc chủ nhà để tìm hiểu thêm trước khi quý vị sửa nhà. Quý vị cũng có thể liên lạc NSW Fair Trading qua số 13 32 20.

### Nghiên cứu trường hợp:

#### Các vấn đề gây ra đối với việc không xin phép sửa chữa

Ông Lee quyết định sửa chữa phòng tắm của nhà ông. Trong lúc sửa chữa, gạch lát bị nứt và nước bắt đầu rò rỉ qua căn hộ hàng xóm.

Việc sửa chữa chưa được hội đồng chủ nhà chấp thuận, và họ đã đưa vụ việc đến NSW Civil and Administrative Tribunal (Tòa án Dân sự và Hành chính NSW).

Tòa án ra lệnh cho ông Lee phải phục chế phòng tắm trở về tình trạng nguyên thủy. Ông Lee phải trả tiền sửa chữa hư hại cũng như phải trả thêm tiền để làm cho phòng tắm trở về tình trạng như lúc đầu. Vì không xin giấy phép từ hội đồng chủ nhà trước khi sửa nhà, hậu quả là ông Lee mất hàng nghìn đô-la.