

Understand your strata By-laws (rules)

# Hiểu được By-laws (luật lệ) chung cư của quý vị

Có các luật lệ đặt ra, được gọi là by-laws, mà quý vị phải tuân theo nếu quý vị cư ngụ hoặc thăm viếng một tòa nhà chung cư tại NSW, chẳng hạn như một tòa nhà nhiều căn hộ. Các by-laws (luật lệ) này có thể ngăn cản quý vị về những việc chẳng hạn như hút thuốc, nuôi thú cưng hoặc gây tiếng ồn.

## Ai làm ra by-laws?

By-laws được quyết định bởi tất cả chủ nhà của mỗi kế hoạch chung cư. Bản by-laws phải được đăng ký với cơ quan Chính phủ NSW, NSW Land and Property Information (Thông tin Đất đai và Bất động sản NSW (LPI)).

Nếu by-laws thay đổi, cần phải có 75% số chủ nhà của chung cư đồng ý với thay đổi đó. Sau đó phải nộp bản by-laws đổi mới đến NSW Office of the Registrar-General (Văn phòng Tổng Đăng ký NSW).

## Ví dụ của by-laws tại chung cư

Nhiều tòa chung cư có thể sử dụng by-laws kiểu mẫu (có sẵn trên trang mạng của NSW Fair Trading) để làm luật lệ của mình. By-laws kiểu mẫu là các luật lệ kiểu mẫu để giúp hướng dẫn các chủ nhà chung cư nhằm giúp họ quyết định về by-laws của chính họ.

Một số ví dụ về **by-laws khả hữu** gồm có:

- chỉ có thể được phép hút thuốc ở một số khu vực nào đó của căn nhà. Hoặc quý vị không được phép hút thuốc nếu một trong những người hàng xóm có thể bị hít phải khói thuốc lá hoặc xì gà.
- cư dân không thể gây tiếng ồn làm xáo trộn đến người khác một cách vô lý hoặc làm cho người khác không thể an vui trong căn hộ của họ tại chung cư.
- các quy định về nơi đậu xe dành cho cư dân và khách khứa.
- cần phải có giấy phép từ hội đồng chủ nhà (gồm có tất cả các chủ nhà trong chung cư) trước khi quý vị có thể nuôi thú cưng – quý vị cần liên lạc thư ký hoặc quản lý chung cư để thu xếp điều này. Người thuê nhà muốn nuôi thú cưng thì trước tiên cần xin phép chủ nhà.

By-laws không được khắt khe hoặc bất công.  
By-laws không thể cấm người nào cho thuê căn hộ của họ và cũng không thể cấm sự hiện diện của trẻ em trong khu chung cư.

## Việc gì xảy ra nếu người nào vi phạm by-law?

Nếu quý vị vi phạm by-law (vi phạm một luật lệ), ủy ban chung cư trước tiên có thể yêu cầu quý vị hãy ngừng vi phạm, mà không chính thức cảnh cáo quý vị.

Nếu quý vị vẫn vi phạm by-law, sau khi đã được yêu cầu dừng làm như vậy, thì ủy ban chung cư hoặc người quản lý chung cư có thể gửi đến quý vị một giấy cảnh cáo chính thức. Giấy này gọi là 'Notice to comply' ('Thông báo nhắc tuân thủ'). Thông báo nêu rằng quý vị vi phạm luật lệ và phải dừng ngay những gì đang làm mà đã gây vi phạm.

Nếu quý vị đã nhận được 'Notice to comply' và vẫn tiếp tục vi phạm by-law, hội đồng chủ nhà có thể nộp đơn đến NSW Civil and Administrative Tribunal (Tòa Dân sự và Hành chính NSW) (NCAT) để buộc quý vị phải trả tiền phạt.

Quý vị có thể phải trả lên tới \$1.100 đối với vi phạm lần đầu nếu Tòa án cho rằng quý vị đã vi phạm một trong các by-law. Nếu quý vị vi phạm cùng một by-law như cũ trong vòng 12 tháng, quý vị có thể bị phạt lên tới \$2.200.

Nếu quý vị cảm thấy phiền hà về một cư dân đã vi phạm by-law, trước tiên hãy thảo luận trực tiếp với họ về vấn đề đó. Nếu vấn đề đó vẫn tiếp diễn, hãy nói với thư ký của chung cư hoặc đại diện quản lý chung cư. Nếu không có kết quả, ủy ban chung cư hoặc người quản lý chung cư có thể gửi giấy 'Notice to comply' (Thông báo nhắc tuân thủ) đến người đã vi phạm by-laws.

## Quá đông đúc

Các chủ nhà có thể có luật lệ hoặc by-law để ngăn ngừa việc cư ngụ quá đông đúc. Quá đông đúc là khi có hơn hai người lớn ở chung tại mỗi phòng ngủ trong một căn hộ.

Có quá nhiều người ở chung trong một căn hộ có thể là điều không an toàn. Có mức phạt lên tới \$5.500 đối với vi phạm lần đầu nếu chủ nhà phạm lỗi là cư ngụ quá đông đúc.

## Lấy bản by-laws của chung cư

Thư ký chung cư phải có bản by-laws. Hãy yêu cầu họ đưa cho quý vị một bản.

Nếu quý vị làm chủ và tự quản lý nhà chung cư, quý vị phải đưa cho người thuê nhà một bản by-laws hiện hành trong vòng 14 ngày kể từ khi họ ký hợp đồng thuê mới. Nếu quý vị có một người quản lý nhà cửa, họ có thể làm việc này thay cho quý vị.

## Duyệt lại by-laws chung cư của quý vị

Các chủ nhà chung cư cần phải duyệt lại by-laws của họ trong khoảng từ 30 tháng Mười Một 2016 đến ngày 1 tháng Mười Hai 2017. Họ có thể quyết định giữ nguyên hoặc cập nhật by-laws. Nên nhớ rằng điều này sẽ làm thay đổi by-laws chung cư của bạn. Nếu là chủ nhà, hãy thảo luận với các chủ nhà khác về các thay đổi nào mà quý vị nghĩ rằng nên đưa vào by-laws. Nhớ tham gia vào các cuộc đàm thoại và hội họp để thảo luận và bỏ phiếu về các thay đổi.

## Muốn biết thêm chi tiết?

Hãy thảo luận với đại diện quản lý chung cư, thư ký chung cư hoặc chủ nhà để hiểu rõ về by-laws cho chung cư của quý vị. Quý vị cũng có thể liên lạc NSW Fair Trading qua số 13 32 20.

## Định nghĩa từ ngữ:

**Strata scheme (Kế hoạch chung cư)** – kế hoạch chung cư là tập hợp gồm hai căn nhà trở lên, gọi là các lô. Kế hoạch chung cư có thể là căn hộ, nhà phố hoặc vi-la. Mỗi chủ nhà chia sẻ trách nhiệm về tài sản chung và quyết định về việc nên điều hành kế hoạch chung cư như thế nào chiếu theo luật chung cư. Các chủ nhà thường trả lệ phí (levies/lệ phí chung cư). Các lệ phí này được trả vào quỹ dùng để trả chi phí quản lý chung cư và duy trì tình trạng của tài sản chung.

**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.

**Strata committee (Ủy ban chung cư)** – hội đồng chủ nhà ủy quyền cho ủy ban chung cư nhằm quản lý công việc thực tiễn hàng ngày. Tuy nhiên tất cả các quyết định lớn vẫn phải được biểu quyết bởi hội đồng chủ nhà.