

装修您的分契式公寓物业

如果您在新南威尔士州的分契式公寓项目中拥有一处物业，例如联排屋或单元房，在您进行影响共用物业的内外改动之前，您可能需要报批。

当您得知共用物业可能包括您的前门、您的阳台的一部分、地板、最初安装的瓷砖、天花板和某些墙壁等项目时，可能会觉得惊讶。

租户需要房东的书面许可，才能对他们租用的物业进行任何更改。如果房东同意更改，房东也应负责获得所需的任何其他批准。

我如何知道什么是共用物业？

要知道什么是共用物业，请查阅您的单独分契式公寓项目，这样就可以清楚地了解您要装修的物业是：

- 在您的个人物业（地块）上，还是
- 共用物业。

不同类型的装修

共用物业的装修有三种主要类型：

1. 美化的整修
2. 小型装修
3. 大型装修或结构装修。

1. 美化（表面）装修

如果您是分契式公寓物业的业主，在对您的物业进行美化的整修前不需要报批。

关于分契式公寓的法规列出了美化的整修的例子，包括：

- 安装或更换用于将图画或其他物品悬挂在墙壁上的挂钩、铁钉或螺钉
- 在浴室内安装或更换扶手
- 油漆
- 填补内墙中的小孔和裂缝。

业主（通过业主法团）可以判定其他工程也是“美化的整修”，只要这个工程根据法律不会被认为是小型装修或大型装修。

2. 小型装修

小型装修不影响物业的结构或外观。小型装修的例子包括：

- 装修厨房
- 更换嵌入式灯具
- 安装或更换硬地面、地板或地毯
- 改动内墙
- 一些环保措施，如晾衣绳和节能空调。

业主法团可以决定额外的工作是这类装修的一部分。

在进行小型装修之前，业主必须在开工前获得业主法团批准。您需要向业主法团详细说明您打算进行的工程的详细情况，包括：

- 工程描述，以及已经制定的任何计划
- 工程的持续时间和次数
- 由谁施工，包括他们的资格。

这种打算进行的装修工程需要至少一半业主在业主法团会议上同意。

业主法团可决定将小规模装修的批准权委托给分契式公寓委员会。他们需要通过一个细则（分契式公寓规则）来同意这样做，请参见Fair Trading网站上的资料：Understand your strata by-laws (rules)（了解您的分契式公寓细则（规则））。

3. 结构装修或大型装修

结构装修或大型装修需要业主法团的额外许可，因为这些工程可能严重影响公用物业。

这种类型的装修的例子包括：

- 改变结构，如拆除墙
- 防水
- 改变地块外观的工程，例如进入坡道
- 根据其他法规需要批准的任何工程。

这种类型的装修需要至少75%的业主在业主法团会议上同意。您还必须在工程开始前至少提前14天向业主法团提交拟改建项目的书面说明。

术语定义：

Owners corporation (业主法团)：这包括大楼的所有业主。业主法团负责作出关于如何管理分契式公寓项目的所有关键决定，必须每年至少举行一次会议。

需要更多资料？

请和您的分层式公寓管理中介、秘书或房东谈，以便在装修前了解更多情况。您也可以打电话13 32 20和NSW Fair Trading联系。

案例分析：

装修没有获得许可的问题

Lee先生决定装修他的浴室。在装修期间，瓷砖破裂，水开始漏到相邻的单元。

业主法团没有批准这项装修，并将此事移交给NSW Civil and Administrative Tribunal (NSW民事与行政仲裁庭)。

法庭命令Lee先生将浴室恢复原状。他只好花钱修复损坏的地方，还得花更多的钱把浴室改回以前的样子。

由于在装修前没有报业主法团批准，Lee先生损失了几千元。