



BUILDING STRATA SECTOR RESOURCES

示范规则封面

The Building Strata Sector Resources project
was supported by the Victorian Government



分层居住

分层居住是一种与住在独栋住宅（如独立式住宅）截然不同的体验。与邻居的距离更近，与其他居民的互动更频繁，公共空间的提供和使用以及维护责任的分担都是阶层居住体验的标志。

此外，地层属性通常将来自不同背景和生活经历的人聚集在一起。不同种族和宗教群体的年轻人、夫妇、家庭和老年人在一个阶层社区内一起生活（和工作）并不罕见。

生活在地层房产中的一些好处包括位置和居住在更理想的地区和基础设施附近的能力，游泳池和健身房等便利设施，额外的安全性，以及通常是一种更实惠的生活方式选择。

然而，在这种生活安排中可能会出现挑战，这些挑战从非常常见的问题到独特而复杂的问题。行为问题、噪音投诉、不守规矩的宠物、清洁和维护问题偶尔会出现，不幸的是，这些问题确实会出现。

业主立案法团的角色

业主法团是一个法律实体，是在土地被细分并登记为共有财产时依法成立的，它将该计划内的所有土地所有者联合起来，共同管理共有财产和与之相关的服务。

住宅或混合用途物业开发中的公共物业通常包括门厅、电梯、楼梯间、走廊、墙壁、花园、车道和围栏等区域。换句话说，这通常被理解为不包括在个人财产（如公寓）中的住宅楼和土地的共享区域。

很多业主立案法团委任专业的阶层经理，协助业主立案法团处理物业管理的各方面事宜。专业阶层经理将协助履行的职责类型示例包括：

- 主持会议，
- 收费和征收税款，
- 组织维护，
- 采购和投保，以及
- 维护财务账户。

示范规则的目的

减少此类问题发生的可能性以及明确确立所有者和居民的权利和期望的一个重要工具是一套有助于管理阶层生活的规则。

业主法团可以起草自己的规则，但这可能需要相当长的时间和精力来确保语言符合法律要求，提供适当的程序，并且不会不公平地歧视地段所有者或占用者。

业主立案法团使用这套示范规则是一个更简单、更有效的方法。

最终，无论阶层财产的类型如何，居民都希望生活在一个安全和谐的环境中，这些示范规则旨在为阶层社区提供一个模板来帮助实现这一目标。

如何实施业主立案法团规则

如果使用标准规则，或者起草你自己的规则，在你的业主立案法团中实施这些规则的下一步是召开一次大会或者组织一次邮寄投票。

这两种方法中的任何一种方法的通知都应包括规则议程、决议案文和拟议规则的副本。通知必须在会议或投票前至少14天发出。在此之后，业主立案法团将需要投票表决的规则。

以“特别决议”的形式通过新规则需要至少75%的赞成票，然后需要记录在会议记录中（如果通过邮寄投票进行，则可以是股东大会或委员会会议的会议记录）。

但是，如果至少有50%的投票支持新规则（但至少要有75%的投票不通过），则通过“临时特别决议”。在临时特别决议的情况下，需要在投票结束后的14天内向所有地块所有人发送临时特别决议的通知和会议记录。

据此，决定只能在29天后执行，前提是没有超过25%的土地权利人反对该决定。如果出现此类申请，则该特别决议将被视为失败，该规则将不予采纳。

接受模型规则后要做什么

恭喜你，你的业主立案法团通过了采用标准规则的决议！

下一步是向维多利亚土地使用局（LUV）提交一份合并规则的副本，该副本必须由业主公司秘书以LUV批准的形式进行认证，并提交所需的费用。然后，模型规则将被记录为细分计划的一部分。

此后，业主立案法团必须向地段业主、租户、分租承租人和其他占用人提供标准规则的通知。