

BUILDING STRATA SECTOR RESOURCES

《业主立案法团
拥有、管理及居
住指南》

的附加内容

维多利亚的租房和阶层

本租赁附录旨在关注阶层社区中租房者的权利和责任，提供关注阶层中更常见问题信息，并帮助进一步理解阶层管理者的角色。

澳大利亚统计局的2021年人口普查显示，近170万维多利亚人是租房者，比上一次人口普查增加了10%以上。此外，维多利亚州政府发布的《2020年维多利亚州租房快照》显示，近48%的租赁住宅类型为公寓或联排别墅。

新南威尔士大学城市未来研究中心在阶层社区协会的支持下进行了更有针对性的研究，该研究发表在《2022年澳大利亚阶层洞察报告》中。研究发现，维多利亚州有123180个阶层开发项目，包括991331个独立地块。

在这些地段中，《2022年澳大拉西亚地层观察报告》还显示，约8%的维多利亚人居住在公寓中，公寓居民来自各种背景。

由于有如此多的维多利亚人租住公寓，而且这一数字预计将随着时间的推移而继续增加，因此帮助租房者了解在阶层居住时会发生什么以及如何处理一般问题非常重要。

2021年3月29日，维多利亚州宣布修改租房法，扩大了租房者和租房者的权利和责任。有关这些租金变化的更多信息，维多利亚消费者事务部(CAV)在其网站上提供了许多资源: www.consumer.vic.gov.au.



可持续性措施(单个批次)

随着越来越多的居民选择（或被鼓励）采用和安装此类功能，可持续发展措施在整个维多利亚的strata物业中越来越常见。

虽然这些措施通常集中在自住者身上，但最近的立法变化并没有阻止租房者寻求（在地块所有者的允许下）安装可持续项目。

根据《业主立案法》第s138B（2）条，业主立案法团不得再制定“不合理地禁止在地块外部安装可持续项目”的规定。例如，如果很多业主想要安装太阳能电池板，业主公司不能仅仅因为他们认为太阳能电池板看起来很丑就拒绝这个请求。

适用于此的其他此类可持续性措施可能包括热泵、逆循环或遮光窗帘。

但是，OC仍然可以基于合理理由拒绝该请求。例如，安装太阳能电池板是否会影响公共财产（如侵犯或以其他方式妨碍使用服务）。

根据当地政府区域，可能需要规划许可，以便在公寓的私有财产上安装可持续性措施。

租赁权

宠物（在租赁物业中饲养宠物）

自2016年以来，随着维多利亚州民事和行政法庭（VCAT）对业主公司SP24474诉沃特金斯（业主公司）案的裁决，业主公司不得禁止居民饲养宠物。

《1997年住宅租赁法》的修改支持了这一点，该法第71A条规定了租房者在租赁房屋内饲养宠物的条件。

根据上述立法，租房者必须获得地段所有者的书面同意才能在租赁物业中饲养宠物，或者已经获得维多利亚民事和行政法庭（VCAT）的许可。很多业主可以拒绝租户在物业内饲养宠物的请求，但这必须有充分的理由。

消费者事务部提供信息和有用的资源，通过这些信息和资源，租房者可以申请在他们租的房子里养宠物。

宠物(行为和投诉)

在一个阶层的房产中，无论是业主还是租户，都有与宠物所有权相关的特定责任。

在公共区域，通常会有业主团体规则，在宠物行为方面必须遵守这些规则，例如避免损坏财产，保持清洁标准以及不对邻居造成滋扰。如果你不确定业主法团的规则，你应该联系你的地层经理要一份，这样你就可以熟悉宠物所有权的具体规则。

如果租户不遵守规定，地块所有者可以向租户发出通知，告知违规行为并要求修复或赔偿租户宠物造成的任何损坏。除此之外，如果业主公司认为宠物令人讨厌或有危险，那么租赁者最终可能不得不将宠物从租赁物业中移走。

汽车停车场

停车场是地层物业的一个常见特征，有时车辆未经允许停在另一个居民的停车位上。

在这种情况下，在停着的汽车的挡风玻璃上留一张纸条会有助于礼貌地通知车主他们停错了地方。这通常可以在不需要进一步操作的情况下解决问题。

然而，有些情况需要采取进一步的行动。这可能需要联系大楼管理员(如果有的话)或警察。如果物业违反停车规则，也可以联系业主公司并提供帮助。在这种情况下，业主立案法团可发出违约通知书。

噪音投诉

噪音投诉经常发生在地层内，原因很简单，人们住得很近。无论这种噪音是由于聚会升级、电视音量开得太大还是其他原因造成的，当生活在地层中时，这种情况并不罕见。

这些投诉中的一些（如果不是大多数的话）可以通过与吵闹的邻居交谈，要求他们在安全的情况下小声点来迅速友好地解决。你的邻居可能没有意识到噪音对他人的干扰。

然而，有时进一步的行动是必要的。

如果无法通过与吵闹的邻居直接讨论来解决噪音投诉，还可以选择其他方法，包括：

- 向建筑经理寻求帮助(如果这是您酒店的一个特点)，
- 联系当地议会或警方寻求帮助，
- 联络业主立案法团，寻求协助解决问题，以及有关处理投诉程序的进一步资料。

纠正违约通知

根据2006年《业主公司法》，阶层经理通常有权代表业主公司履行职能。这些职能之一包括在发生违约行为时向居民（包括租房者）发出纠正违约行为的通知。

此类通知通常要求接收方在28天内纠正违约行为。如果在28天期限后违规行为仍未纠正，strata经理可发送最终违规通知，要求在28天内纠正。

可能导致承租人收到纠正违约通知的实例包括(但不限于):

- 噪音，
- 汽车，
- 停车场，
- 宠物，
- 吸烟，
- 垃圾，
- 地段维护，
- 安全，
- 界限和栅栏，
- 建筑缺陷，
- 漏水，
- 违反OC法案及其规则。

阶层经理的角色

阶层经理主要负责管理业主立案法团，负责维护业主立案法团内的建筑物和公共区域。

经理是其所在领域的专家，拥有根据维多利亚州法律的复杂要求管理业主公司的知识和技能，以在决策中达成共识，并通过承担繁重的责任以其他方式帮助住宅单元业主。

阶层经理参与协调地块所有人的事务，包括召开会议、收取和银行征税、安排财产维护、就资产管理提供建议、投保和保存财务账目。附带职责包括:

- 准备和分发通知、议程和会议记录
- 处理信件
- 为建筑维护安排报价和维修
- 维护业主公司名册
- 维护所有必需的寄存器
- 所有发票的支付
- 编制和分发财务报表和预算
- 准备和分发缴款通知
- 处理命令、呈件和上诉。

何时联系地层经理

确定是否联系地块所有者（或其代表，如租赁代理人）或地层经理的简单而通用的指南是了解问题所在。

在第一种情况下，大多数问题可以直接向土地所有者或他们的代表提出。如果问题发生在租赁物业内部，且不影响任何其他地段或公共区域，则也应向地段所有者或其代表提出。

对于租赁物业之外的问题，如公共空间，包括停车场、走廊、设施和便利设施，这些可能更适合联系地层经理。

同样，对于居民之间的问题（如行为和滋扰），这些问题也可以提交给阶层经理寻求建议和帮助。

