

Phụ lục 2 – Các quy định mẫu cho Hội chủ sở hữu

1. Sức khỏe, an toàn và an ninh

1.1 Sức khỏe, an toàn và an ninh của chủ sở hữu lô, người cư trú và những người khác

Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được sử dụng lô hoặc cho phép lô đó được sử dụng theo cách gây nguy hại đến sức khỏe, an toàn hoặc an ninh của chủ sở hữu, người cư trú hoặc người sử dụng lô khác.

1.2 Lưu trữ các chất lỏng dễ cháy và những chất cũng như vật liệu nguy hiểm khác

(1) Trừ khi có văn bản chấp thuận của hội chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được sử dụng hoặc lưu trữ tại lô hay tại khu vực sở hữu chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng, khí dễ cháy hay vật liệu dễ cháy nào.

(2) Quy định này không áp dụng đối với:

(a) các hóa chất, chất lỏng, khí, vật liệu được sử dụng hoặc dự định sử dụng cho mục đích sinh hoạt gia đình; hoặc

(b) bất kỳ hóa chất, chất lỏng, khí hoặc vật liệu nào nằm trong bình nhiên liệu của xe cơ giới hoặc động cơ đốt trong.

1.3 Xử lý chất thải

Chủ sở hữu hoặc người cư trú phải đảm bảo rằng việc loại bỏ rác hoặc chất thải không ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe, vệ sinh hoặc sự thoải mái của người cư trú hoặc người sử dụng các lô khác.

1.4 Khói lan truyền

Chủ sở hữu hoặc người cư trú ở khu phát triển đa tầng phải đảm bảo rằng khói phát sinh từ việc hút thuốc lá hoặc bất kỳ chất nào khác của chủ sở hữu, người cư trú hoặc khách của họ tại lô không lan sang khu vực sở hữu chung hoặc bất kỳ lô nào khác.

1.5 Thông tin về an toàn phòng cháy

Chủ sở hữu lô phải đảm bảo rằng bất kỳ người cư trú nào tại lô của mình được cung cấp một bản sao hướng dẫn an toàn cháy nổ và bất kỳ kế hoạch ứng phó khẩn cấp nào (nếu có) liên quan đến lô trước khi người cư trú bắt đầu ở tại lô đó.

2. Ban và tiểu ban

2.1 Chức năng, quyền hạn, trách nhiệm báo cáo của ban và tiểu ban

Ban có thể bổ nhiệm thành viên vào một tiểu ban mà không cần tham khảo ý kiến của hội chủ sở hữu.

3. Quản lý và điều hành

3.1 Đo lường dịch vụ và phân bổ chi phí dịch vụ

(1) Hội chủ sở hữu không được yêu cầu thanh toán hoặc bồi hoàn cho một khoản chi phí hoặc lệ phí từ một chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô mà khoản đó nhiều hơn số tiền mà nhà cung cấp lẽ ra sẽ tính cho chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô đó cho cùng loại hàng hóa hoặc dịch vụ.

(2) Nếu nhà cung cấp đã xuất hóa đơn cho hội chủ sở hữu, hội chủ sở hữu không được thu từ chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô bất kỳ khoản tiền nào bao gồm phần có thể được hưởng dưới dạng ưu đãi hoặc hoàn tiền mà chủ sở hữu hay người cư trú tại lô hoặc người đại diện cho họ có thể yêu cầu từ nhà cung cấp liên quan.

(3) Khoản (2) không áp dụng nếu khoản ưu đãi hoặc hoàn tiền đó:

(a) phải do chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô trực tiếp yêu cầu và hội chủ sở hữu đã tạo điều kiện để họ thực hiện việc yêu cầu nhưng họ không thực hiện trước thời hạn thanh toán do nhà cung cấp liên quan ấn định; hoặc

(b) được thanh toán trực tiếp cho chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô dưới hình thức tiền hoàn lại.

4. Sử dụng khu sở hữu chung

4.1 Sử dụng khu vực sở hữu chung

(1) Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được cản trở việc sử dụng và thụ hưởng hợp pháp khu vực sở hữu chung của bất kỳ người nào có quyền sử dụng khu vực sở hữu chung đó.

(2) Khi chưa có văn bản chấp thuận của hội chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được sử dụng bất kỳ phần nào của khu vực sở hữu chung cho mục đích làm vườn hoặc mục đích riêng của mình.

(3) Việc chấp thuận theo khoản (2) có thể quy định thời hạn áp dụng.

(4) Nếu đã quyết định rằng một con vật là mối nguy hiểm hoặc gây phiền toái cho khu vực sở hữu chung, hội chủ sở hữu phải gửi thông báo hợp lý về quyết định này cho chủ sở hữu hoặc người cư trú đang nuôi giữ con vật đó.

(5) Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô mà đang nuôi con vật thuộc diện thông báo theo khoản (4) phải đưa con vật đó ra khỏi khu vực.

(6) Khoản (4) và (5) không áp dụng với con vật hỗ trợ người bị khiếm khuyết hoặc khuyết tật.

(7) Hội chủ sở hữu có thể áp đặt các điều kiện hợp lý đối với quyền tiếp cận hay sử dụng khu vực sở hữu chung của chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô nhằm bảo vệ quyền hưởng thụ yên tĩnh, an toàn và an ninh của các chủ sở hữu lô khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc quy định giờ hoạt động đối với các tiện ích như phòng tập thể dục và bể bơi.

4.2 Xe cộ và việc đỗ xe tại khu vực sở hữu chung

Trừ trường hợp khẩn cấp, chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được đỗ xe, để lại xe cơ giới hay phương tiện nào, cũng như cho phép xe cơ giới hoặc phương tiện nào:

(a) đỗ xe hoặc để lại xe tại các chỗ đỗ xe nằm trong khu vực sở hữu chung và đã được phân bổ cho các lô khác; hoặc

(b) tại khu vực sở hữu chung theo cách gây cản trở một đường lái xe, lối đi bộ, lối vào hoặc lối ra của một lô; hoặc

(c) bất kỳ nơi nào khác ngoài khu vực đỗ xe nằm trong khu vực sở hữu chung đã được hội chủ sở hữu chỉ định cho mục đích đó.

4.3 Gây hư hại cho khu vực sở hữu chung

(1) Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được gây hư hại hoặc biến đổi khu vực sở hữu chung khi chưa có văn bản chấp thuận của hội chủ sở hữu.

(2) Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô không được gây hư hại hoặc biến đổi cấu trúc vốn là một phần của khu vực sở hữu chung khi chưa có văn bản chấp thuận của hội chủ sở hữu.

(3) Việc chấp thuận theo khoản (1) hoặc khoản (2) có thể quy định thời hạn hiệu lực, đồng thời nêu rõ phạm vi công việc và các điều kiện kèm theo.

(4) Chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền có thể lắp đặt thiết bị khóa hay thiết bị an toàn để ngăn lô bị xâm nhập trái phép hoặc lắp đặt lưới chắn hay rào chắn nhằm ngăn chặn động vật hoặc côn trùng xâm nhập với điều kiện các thiết bị, lưới chắn hoặc rào chắn này được lắp đặt chắc chắn và phù hợp với màu sắc, kiểu dáng và vật liệu của tòa nhà.

(5) Chủ sở hữu hoặc người được nêu tại khoản (4) phải đảm bảo các thiết bị, lưới chắn hoặc rào chắn đã lắp đặt luôn trong tình trạng hoạt động tốt và được bảo trì, sửa chữa kịp thời.

5. Lô

5.1 Thay đổi mục đích sử dụng lô

Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô phải gửi thông báo bằng văn bản cho hội chủ sở hữu nếu chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô thay đổi mục đích sử dụng hiện tại của lô theo cách sẽ làm ảnh hưởng đến mức phí bảo hiểm mà hội chủ sở hữu phải chi trả.

Ví dụ:

Nếu việc thay đổi mục đích sử dụng dẫn đến hành vi một hoạt động nguy hiểm được thực hiện tại lô đó hoặc dẫn đến việc lô đó được sử dụng cho các mục đích thương mại hoặc công nghiệp thay vì mục đích để ở.

5.2 Diện mạo bên ngoài của lô

(1) Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô phải có được văn bản chấp thuận của hội chủ sở hữu trước khi thực hiện bất cứ thay đổi nào đối với diện mạo bên ngoài của lô của họ.

(2) Hội chủ sở hữu không được từ chối chấp thuận một cách vô lý, nhưng có thể chấp thuận kèm theo các điều kiện hợp lý để bảo vệ sự thụ hưởng yên tĩnh của những chủ sở hữu lô khác, sự toàn vẹn về cấu trúc hoặc giá trị của các lô khác và/hoặc khu vực sở hữu chung.

(3) Hội chủ sở hữu không được vô lý ngăn cản việc lắp đặt thiết bị thân thiện với môi trường ở bên ngoài lô, bao gồm việc ngăn cấm hành động đó chỉ vì lý do thẩm mỹ.

(4) Hội chủ sở hữu có thể yêu cầu vị trí của thiết bị thân thiện với môi trường hoặc các công việc liên quan đến việc lắp đặt thiết bị đó không được gây gián đoạn một cách vô lý đến quyền thụ hưởng yên tĩnh của các chủ sở hữu hay người cư trú khác, cũng như không được cản trở việc tiếp cận hợp lý hoặc việc sử dụng bất kỳ lô nào khác hay khu vực sở hữu chung.

(5) Hội chủ sở hữu có thể áp đặt các điều khoản hợp lý liên quan đến màu sắc, phương thức gắn lắp và vị trí của thiết bị thân thiện với môi trường khi lắp đặt ở bên ngoài lô với điều kiện các điều khoản này không làm tăng chi phí lắp đặt hoặc làm giảm hiệu quả của thiết bị đó.

5.3 Yêu cầu thông báo cho hội chủ sở hữu về việc cải tạo lô

Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô phải thông báo cho hội chủ sở hữu khi thực hiện bất kỳ hoạt động cải tạo hoặc công việc nào có thể ảnh hưởng đến khu vực sở hữu chung và/hoặc quyền thụ hưởng khu vực sở hữu chung của các chủ sở hữu hoặc người cư trú khác.

6. Hành vi của cá nhân

6.1 Hành vi của chủ sở hữu, người cư trú và khách tại khu vực sở hữu chung

Chủ sở hữu hoặc người cư trú tại lô phải thực hiện mọi biện pháp hợp lý để bảo đảm rằng khách của mình không hành xử theo cách có khả năng gây gián đoạn một cách vô lý đến sự hưởng thụ yên bình của bất kỳ người nào khác có quyền sử dụng khu vực sở hữu chung.

6.2 Kiểm soát tiếng ồn và hành vi phiến toái khác

(1) Chủ sở hữu, người cư trú tại lô hoặc khách của họ không được gây ra tiếng ồn một cách vô lý làm ảnh hưởng đến quyền thụ hưởng yên tĩnh của bất kỳ người nào có quyền sử dụng khu vực sở hữu chung.

(2) Khoản (1) không áp dụng đối với việc tạo tiếng ồn nếu hội chủ sở hữu đã có văn bản chấp thuận việc phát sinh tiếng ồn đó.

7. Giải quyết tranh chấp

- (1) Quy trình khiếu nại được quy định tại khoản này áp dụng đối với các tranh chấp liên quan đến chủ sở hữu lô, người quản lý, người cư trú hoặc hội chủ sở hữu.
- (2) Bên khiếu nại phải chuẩn bị một bản trình bày bằng văn bản theo mẫu đã được phê duyệt.
- (3) Nếu hội chủ sở hữu có ban giải quyết khiếu nại, bên khiếu nại phải thông báo tranh chấp cho ban này.
- (4) Nếu không có ban giải quyết khiếu nại, bên khiếu nại phải thông báo tranh chấp cho hội chủ sở hữu, bất kể việc hội chủ sở hữu có phải là bên trực tiếp trong tranh chấp hay không.
- (5) Các bên tranh chấp phải gặp gỡ và trao đổi về nội dung tranh chấp cùng với ban giải quyết khiếu nại hoặc hội chủ sở hữu trong thời hạn 14 ngày làm việc kể từ khi tất cả các bên biết về tranh chấp.
- (5A) Cuộc gặp theo khoản (5) có thể được tổ chức trực tiếp hoặc thông qua hình thức họp từ xa, bao gồm họp trực tuyến bằng video.
- (6) Mỗi bên tranh chấp có thể chỉ định một người đại diện thay mặt mình tham gia hoặc xuất hiện tại cuộc họp.
- (6A) Theo quy định tại khoản (6B), ban giải quyết khiếu nại có thể quyết định thu thập ý kiến của chuyên gia nhằm hỗ trợ việc giải quyết tranh chấp.
- (6B) Ban giải quyết khiếu nại có thể lấy ý kiến của chuyên gia để hỗ trợ giải quyết tranh chấp nếu hội chủ sở hữu hoặc các bên tranh chấp có văn bản chấp thuận thanh toán chi phí cho hoạt động này.
- (7) Nếu tranh chấp không được xử lý, ban giải quyết khiếu nại hoặc hội chủ sở hữu phải thông báo cho từng bên về quyền tiếp tục thực hiện các biện pháp theo Phần 10 của Luật Hội chủ sở hữu năm 2006 (Owners Corporations Act 2006).
- (8) Quy trình này độc lập và không hạn chế quyền thực hiện các biện pháp khác theo Phần 10 của Luật Hội chủ sở hữu 2006 (Owners Corporations Act 2006).

Disclaimer:

English version prevails if there is any inconsistency. This publication is provided as a general guide only. Readers should rely on their own expert enquiries. No warranty is given as to the accuracy of the material, and SCA (Vic) accepts no liability arising from its use. © SCA (Vic). Unauthorised reproduction, in whole or in part, is prohibited.

Version: January 2026

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Trong trường hợp có bất kỳ sự không nhất quán nào, phiên bản tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng. Tài liệu này chỉ được cung cấp như một hướng dẫn chung. Người đọc nên tự thực hiện các tìm hiểu và tham vấn chuyên môn của riêng mình. Không có bất kỳ bảo đảm nào được đưa ra về tính chính xác của nội dung, và SCA (Vic) không chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. © SCA (Vic). Nghiêm cấm sao chép trái phép, toàn bộ hoặc một phần.

Phiên bản: Tháng 1 năm 2026