

Hội Đồng Chung Cư

Hướng dẫn nhanh về nhà chung cư tại tiểu bang Queensland





Phần giới thiệu

Với đà dân số gia tăng nhanh chóng tại tiểu bang Queensland, nhiều người hưởng ứng cơ hội do hình thức nhà chung cư đem lại. Queensland có trên 38.000 chương trình bằng khoán chung cư với khoảng 355.000 lô riêng biệt. Lĩnh vực bằng khoán chung cư là nhân tố đáng kể và đóng góp ngày càng nhiều cho nền kinh tế tiểu bang Queensland.

Hình thức nhà chung cư có thể là lối sống vừa túi tiền và thuận tiện. Hình thức này có thể có lợi đối với người độc thân hay người nghỉ hưu muốn tìm chỗ ở nhỏ hơn nhưng vẫn sinh hoạt độc lập. Người có những sở thích tương đồng có thể gặp nhau để xã giao hay chỉ cần làm thân với hàng xóm của mình. Các thành viên có thể sử dụng phương tiện chung chẳng hạn như hồ bơi và vườn tược, là những thứ có thể rất tốn kém và khó khăn để tự xây dựng hoặc sắm sóc.

Cùng với nhiều lợi ích của hình thức nhà chung cư, nếp sống này có những điều phải thực hiện mà trong nhiều tình huống có thể khác với trường hợp sở hữu đất và căn nhà thông thường. Hội đồng chung cư, bao gồm sở hữu chủ tất cả các lô là phần then chốt trong hình thức nhà chung cư, vì hội đồng này giữ vai trò đưa ra quyết định về những vấn đề thuộc trách nhiệm chung của cộng đồng.

Nhiều sở hữu chủ mới và người mua trong tương lai không hiểu rõ những

quyền lợi và trách nhiệm trong cương vị thành viên hội đồng chung cư của mình. Đó là lý do Chính Phủ Tiểu Bang Queensland Government đã biên soạn ấn phẩm này - Hội Đồng Chung Cư: Tập hướng dẫn vắn tắt về hình thức nhà chung cư tại Queensland. Trong tập sách có những hướng dẫn giá trị về chương trình bằng khoán cộng đồng, hội đồng chung cư và những nghĩa vụ cùng quyền lợi của sở hữu chủ và những người khác trong hội đồng chung cư.

Ấn phẩm này là tập hướng dẫn tổng quát cho những ai sở hữu bằng khoán chung cư hay dự tính mua bằng khoán nhà chung cư. Tập sách này trình bày sơ lược hình thức nhà chung cư và vai trò của hội đồng chung cư nhưng không nhằm cung cấp lời cố vấn pháp lý mà nhằm mục đích phổ biến thông tin đến người tiêu dùng, đặc biệt là trước khi ký hợp đồng bằng khoán nhà chung cư.

Nếu cần thêm thông tin, Chính Phủ Tiểu Bang Queensland, qua trung gian của Phòng Ủy Viên Hội Đồng Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng (Phòng BCCM), cung cấp dịch vụ thông tin dành cho những người trong chương trình bằng khoán nhà chung cư. Phòng BCCM cũng có dịch vụ giải quyết tranh chấp để giải quyết bất cứ bất đồng nào có thể xảy ra trong hội đồng chung cư nhưng không thể giải quyết ổn thỏa trong nội bộ.

Tập hướng dẫn này cũng có những ấn bản bằng tiếng Trung Hoa, tiếng Đức, tiếng Hy Lạp, tiếng Ý, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Việt cho những người không nói tiếng Anh.

Interpreting Services

If you need interpreting assistance to help you understand this publication, please contact the Translating and Interpreting Service on 13 14 50 (for the cost of a local call) and ask to speak to the Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.

Chinese (Simplified)

如果您需要翻译服务帮助您了解这份材料，请打电话到口笔译服务处(号码是 13 14 50。这只需要当地电话的费用)，要求与昆士兰业主法人团体与社区管理委员会办公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通话。

Chinese (Traditional)

如果您需要翻譯服務幫助您了解這份材料，請打電話到口筆譯服務處(號碼是 13 14 50。這只需要當地電話的費用)，要求與昆士蘭業主法人團體與社區管理委員會辦公室 (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management) 通話。

Dutch

Indien u om deze publicatie te begrijpen hulp van een tolk nodig heeft, neem dan contact op met de 'Translating and Interpreting Service' onder 13 14 50 (lokaal gesprek) en vraag om met het 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management' verbonden te worden.

Filipino

Kung kailangan mo ng tulong sa pagpapaliwanag o pag-interpretar upang ikaw ay matulungan na maintindihan ang publikasyong ito, kontakin o tawagan ang Serbisyo sa Pagsasalin sa Wika at Pag-interpretar (Translating and Interpreting Service) sa 13 14 50 (sa halaga ng tawag na lokal) at hingilin na makipag-usap sa Opisina ng Queensland ang Komisyonado para sa Korporasyon at Pangkomunidad na Tagapamahala (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

French

Si vous avez besoin d'aide pour comprendre cette publication, veuillez contacter le Translating and Interpreting Service (Service d'interprétation et de traduction) au numéro 13 14 50 (coût d'un appel local) et demander à parler au directeur du Queensland Office for Body Corporate and Community Management (Département du Queensland de la direction des collectivités et sociétés)

German

Sollten Sie zum Verständnis dieser Druckschrift Übersetzungshilfe benötigen, wenden Sie sich bitte an den 'Translating and Interpreting Service' unter 13 14 50 (zum Ortsanruf) und bitten Sie darum, mit dem 'Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management.' verbunden zu werden.

Greek

Αν χρειάζεστε τη βοήθεια διερμηνείας για να κατανοήσετε το έγγραφο αυτό, παρακαλούμε επικοινωνήστε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διερμηνείας στο 13 14 50 (για το κόστος ενός τοπικού τηλεφωνήματος) και ζητήστε να μιλήσετε με το Γραφείο Κοινοβουλίου του Διευθυντή του Εταιρικού Σώματος και Κοινοτικής Διαχείρισης (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Italian

Per parlare con un interprete che vi aiuti a capire questo testo siete pregati di contattare il Servizio di Traduzione e Interpretariato al numero 13 14 50 (al costo di una chiamata locale) e chiedere di parlare con l'ufficio del Queensland del commissario per il management corporativo e comunitario (Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Japanese

本刊行物を理解するのに通訳サービスが必要な場合は、電話番号 13 14 50 の翻訳および通訳サービスまでお電話ください (料金は市内通話料金と同じ)。クイーンズランド州法人および地域社会管理局長官に連絡したい旨お申し出ください。

Polish

Jedli podziękujecie pomocy tłumacza, aby zrozumieć niniejszą publikację, prosimy zadzwonić do Telefonicznej Służby Tłumaczeni pod numer 13 14 50 (za cenę rozmowy miejscowej) i powiedzieć, że chciesz rozmawiać z Biurem Komisarza ds. Związku Współwłasnościeli i podnówk i Zarządzania Społecznego w stanie Queensland (Queensland Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management).

Spanish

En caso de necesitar la ayuda de un intérprete para comprender esta publicación, póngase en contacto con el Servicio de Traducción e Interpretación llamando al 13 14 50 (por el precio de una llamada local) y solicite hablar con la Oficina de Queensland del Comisionado para la Administración de la entidad jurídica y comunitaria.

Vietnamese

Nếu cần thông ngôn để giúp quý vị hiểu ấn phẩm này, xin liên lạc với Dịch Vụ Thông Phiên Dịch qua số 13 14 50 (tính cước gọi điện thoại địa phương) và xin được nói chuyện với Văn Phòng Ủy Viên Đặc Trách Quản Trị Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng tại Queensland.

Mục lục

Khu chung cư là gì?	4
Hội đồng chung cư là gì?	4
Ủy ban chung cư	5
Duy trì bất động sản chung	5
Cuộc họp thường niên	6
Những khoản phí đối với thành viên hội đồng chung cư?	6
Những điều lệ theo luật định nào được áp dụng?.....	8
Mái nhà là nơi thân thương	8
Mua căn hộ để đầu tư	8
Nắm vững những điều cơ bản	9
Danh sách kiểm định của Người Mua.....	10
Quý vị mới ký tên vào hợp đồng – nên làm gì tiếp?.....	10
Thông tin thêm	11

Khu chung cư là gì?

Một khu chung cư có thể bao gồm bất cứ hình thức căn hộ kép, dãy nhà ở, chung cư cao ốc, liên hợp thương mại hoặc khu doanh nghiệp. Những khu như thế này bao gồm các lô hoặc căn hộ thuộc sở hữu cá nhân và khu vực bất động sản chung. Khu chung cư cho phép tạo ra một điều kiện sống linh hoạt, theo đó quý vị có thể vừa sở hữu riêng một phần đất hay một phần của công trình đồng thời cùng với các chủ sở hữu khác sử dụng những khu vực bất động sản chung.

Nếu đang cân nhắc việc mua một căn hộ hay nhà tầng chung vách, quý vị cần biết là mình sẽ mua bất động sản thuộc một khu chung cư. Không những quý vị có quyền lợi và trách nhiệm nhất định đối với phần bất động sản mình làm chủ mà còn với cả phần bất động sản dùng chung với chủ sở hữu khác trong chung cư. Do đó, điều quan trọng là người sắp mua căn hộ dạng này phải biết phần bất động sản chung là gì và những khoản phí cho công việc bảo trì và giữ gìn vệ sinh nói chung. Những ví dụ của phần bất động sản chung có thể kể ra từ đường lái xe hoặc khu vực thùng thư chung cho đến thang máy và cầu thang bộ công cộng, hồ bơi, sân quần vợt, lòng đường và sân gôn.

Hội đồng chung cư là gì?

Hội đồng chung cư của một khu chung cư bao gồm tất cả các chủ sở hữu trong chung cư đó. Mỗi chủ sở hữu mới đương nhiên sẽ trở thành thành viên của hội đồng chung cư.

Hội đồng chung cư phải chấp hành *Đạo Luật Hội Đồng Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng 1997 (Body Corporate and Community Management Act 1997 (the BCCM Act))* và các quy định.

Hội đồng chung cư (chủ sở hữu hay những người đại diện) có quyền ra quyết định về những vấn đề mà mọi người cùng có trách nhiệm. Các vấn đề này bao gồm:

- duy trì và quản lý phần bất động sản chung, bao gồm cả trang thiết bị và dịch vụ
- Hoạch định lệ phí (đóng góp tài chính) mà các chủ sở hữu phải trả để duy trì hoạt động của hội đồng chung cư
- bảo hiểm những rủi ro công cộng
- bất cứ bảo hiểm tòa nhà bắt buộc nào khác
- thiết lập và thi hành những quy định theo luật pháp (các điều lệ) liên quan đến công tác quản lý và kiểm soát các lô nhà và phần bất động sản chung.

Khi cân nhắc mua một căn hộ thuộc khu chung cư, quý vị nên tìm hiểu xem còn cần phải trả những lệ phí và cước phí nào – khi trở thành chủ sở hữu mới, quý vị có bổn phận thanh toán tất cả những khoản này.

Ủy ban chung cư

Hội đồng chung cư phải bầu chọn ra một ủy ban tại mỗi cuộc họp thường niên. Ủy ban này gồm có những thành viên điều hành (chủ tịch, thư ký và thủ quỹ) và bất kỳ thành viên thông thường nào. Tùy theo quy mô của khu chung cư, thành phần của các ủy ban chung cư có thể thay đổi từ tối thiểu là ba người cho đến tối đa bảy người.

Nếu không có đủ số thành viên hội đồng chung cư muốn tham gia ủy ban hoặc ít nhất một chức vụ điều hành còn khuyết thì theo quy định, hội đồng chung cư có quyền tuyển quản lý viên chung cư để thực hiện những chức năng của một ủy ban.

Bảo trì bất động sản chung

Hội đồng chung cư có trách nhiệm bảo trì bất động sản chung. Vì phần bất động sản này có thể bao gồm thảm cỏ, lòng đường, hồ bơi, những cửa ra vào và cửa sổ chung, điều đặc biệt quan trọng là hội đồng chung cư cần biết khu chung cư đó được xếp vào hình thức quy hoạch nào. Một khu chung cư được ghi là “đồ án thiết kế tòa nhà” (building format plan) sẽ có khu vực thuộc quản lý chung khác biệt đáng kể so với khu được xếp vào hình thức “đồ án thiết kế tiêu chuẩn” (standard format plan). Có thể lấy bản sao của những thiết kế quy hoạch tại Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên (Department of Environment and Resource Management). Quý vị có thể liên lạc tới Trung Tâm Dịch Vụ Đăng Bạ Bằng Khoán (Titles Registration Service Centre) theo số 13 13 04.

Hội đồng chung cư có thể thuê người cung cấp dịch vụ chuyên trách chẳng hạn như làm vườn và lau chùi hồ bơi để thực hiện công tác bảo dưỡng. Tại một số khu chung cư nhỏ hơn, các thành viên hội đồng chung cư có thể tình nguyện làm những công việc này. Dĩ nhiên, việc sử dụng các dịch vụ của chuyên gia sẽ tốn phí nên các khoản phí này và những vấn đề tài chính khác cần được hội đồng chung cư cân nhắc trong cuộc họp thường niên.

Cuộc họp thường niên

Theo luật, mỗi hội đồng chung cư đều phải tổ chức một cuộc họp thường niên (AGM)) mỗi năm. Tại cuộc họp, các chủ sở hữu cân nhắc tình trạng tài chính và phương hướng hoạt động của hội đồng chung cư. Hàng năm, hội đồng chung cư phải phê duyệt hai khoản ngân sách:

Ngân sách hành chính trang trải những chi phí hàng ngày chẳng hạn như:

- bảo trì tổng thể bất động sản chung
- phí bảo hiểm hội đồng chung cư phải trả
- những chi tiêu định kỳ khác (ví dụ như dịch vụ làm vườn hàng tuần).

Ngân sách trùng tu dành cho việc bảo dưỡng lớn / chủ yếu trong 10 năm tới cho những công tác như:

- sơn tòa nhà (nếu thuộc phần trách nhiệm của hội đồng chung cư)
- tân trang hồ bơi

- mua sắm hoặc thay mới những tài sản lớn (ví dụ như máy cất cỏ có người điều khiển hoặc trang thiết bị tại hồ bơi).

Những vấn đề khác có nhiều khả năng được đề cập nhất trong chương trình nghị sự của cuộc họp AGM là:

- bầu thành viên ủy ban cho năm sau
- lệ phí và cước phí trong năm (dựa trên hai ngân sách nói trên)
- gia hạn bảo hiểm và mua thêm bất cứ bảo hiểm nào khác
- bất cứ kiến nghị nào của các chủ sở hữu.

Trong năm, các cuộc họp đặc biệt (còn được gọi là cuộc họp bất thường) có thể được tổ chức nếu có những vấn đề cấp thiết cần phải được thảo luận hoặc được ra quyết định. Những vấn đề có thể cần cân nhắc bao gồm sửa chữa, bất đồng hoặc sửa đổi các điều lệ.

Thành viên hội đồng chung cư phải chịu những khoản phí nào?

Căn cứ theo hai ngân sách, hội đồng chung cư cần ấn định mức đóng góp (lệ phí) của mỗi chủ sở hữu và hạn nợ cho những khoản góp đó. Các lệ phí được tính theo lịch trình chi trả quyền lợi lô (lot entitlement schedules)

Hiện nay có hai lịch trình chi trả quyền lợi lô (lịch trình đóng góp và lịch trình quyền lợi), và chi phí bảo trì bất động sản chung sẽ được chia giữa các chủ sở hữu theo tỷ lệ giống như trong lịch trình đóng góp của quyền lợi lô (contribution schedules lot entitlement).

Trong khi chi phí cho công tác duy trì bất động sản chung được tính bằng lịch trình đóng góp của quyền lợi lô, phí bảo hiểm là khoản chi phí được tính theo cách khác và sẽ tùy vào từng loại thiết kế cụ thể được áp dụng cho khu chung cư đó (có nghĩa là, “đồ án thiết kế tòa nhà” hoặc “đồ án thiết kế tiêu chuẩn”). Muốn biết thông tin thêm, quý vị có thể tìm đọc tờ thông tin về bảo hiểm của Văn Phòng Ủy Viên Đảm Trách Hội Đồng Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng (Office of the Commissioner for Body Corporate & Community Management (BCCM Office)) hoặc tại trang mạng: www.justice.qld.gov.au/bccm.

Quyền lợi lô được chủ sở hữu ban đầu (nhà thầu khoán) ấn định khi thảo ra bản kê khai quản lý cộng đồng (community management statement (CMS)) cho khu chung cư. Quý vị có thể lấy bản kê khai quản lý cộng đồng của mỗi khu chung cư bằng cách liên lạc tới Trung Tâm Dịch Vụ của Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên (Department of Environment and Resource Management) theo số 07 13 13 04.

Quyền lợi lô sẽ có thể được thay đổi nếu có những điều khoản không tuân theo Đạo luật BCCM Act. Quý vị có thể liên hệ tới văn phòng BCCM theo số 1800 060 119 hoặc truy cập vào trang mạng của văn phòng BCCM theo địa chỉ www.justice.qld.gov.au/bccm để tìm kiếm thông tin thêm.

Nghiên cứu trường hợp

Sally và John sở hữu một căn lầu chung vách trong một khu dân cư địa phương. Hội đồng chung cư của hai người có ngân sách hành chính bao gồm những chi phí dự kiến để bảo trì vườn tược chung, lệ phí quản lý chung cư và dọn dẹp đường lái xe chung.

Theo lịch trình chi trả đóng góp quyền lợi lô, căn lầu chung vách phải đóng góp 3 phần. Alex và Matthew, hàng xóm của Sally và John, ngụ tại căn lầu chung vách phải đóng góp 2 phần. Tổng số phần đóng góp (gộp chung) của các lô là 30. Như vậy Sally và John sẽ trả 3/30 nghĩa là 10 phần trăm lệ phí còn Alex và Matthew sẽ phải trả 2/30 nghĩa là 6,6 phần trăm.

Những điều lệ theo luật định nào được áp dụng?

Điều lệ theo luật định là bản điều lệ của khu chung cư để kiểm soát nhiều vấn đề khác nhau như việc nuôi động vật, tiếng ồn và đậu xe trên phần bất động sản chung. Theo Đạo luật BCCM Act, hội đồng chung cư có thể áp dụng những điều lệ nội bộ tiêu chuẩn được ghi trong Đạo luật BCCM Act hoặc tự đưa ra những điều lệ thích hợp nhất với các trường hợp riêng.

Các chủ sở hữu nên có một bản điều lệ theo luật định để chắc chắn quý vị hiểu biết về những quyền lợi và trách nhiệm của mình.

Trong bản kê khai quản lý cộng đồng của mỗi quy hoạch chung cư đều có những điều lệ theo luật định. Bản kê khai này là văn bản được lưu trữ tại Trung Tâm Đăng Bạ Bảng Khoán thuộc Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên. Nếu không rõ về điều lệ theo luật định nào được áp dụng trong khu chung cư, xin quý vị liên lạc với thư ký hội đồng chung cư hoặc Trung Tâm Dịch Vụ Đăng Bạ Bảng Khoán theo số 13 13 04.

Mua căn hộ để đầu tư

Là một nhà đầu tư, quyền lợi và trách nhiệm của quý vị cũng hoàn toàn giống như của chủ sở hữu / người cư ngụ. Căn hộ riêng của quý vị phải được bảo trì trong tình trạng tốt và lệ phí cũng như các cước phí phụ vẫn được tính giống như là quý vị đang sinh sống tại đây.

Tất cả các chủ sở hữu đều phải cung cấp cho hội đồng chung cư địa chỉ thường trú hoặc địa chỉ doanh nghiệp tại Úc.

Nếu cho mượn căn hộ, theo *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở và Chỗ Ở Tập Thể 2008 (Residential Tenancies and Rooming Act 2008)* quý vị phải trao cho người thuê nhà bản sao của điều lệ theo luật định của hội đồng chung cư, cũng như những điều lệ theo luật định mới khi các điều lệ này được đưa ra.

Khi cho thuê căn hộ của quý vị trên sáu tháng, quý vị phải báo cho hội đồng chung cư biết họ tên và địa chỉ thường trú hay địa chỉ doanh nghiệp của người thuê nhà. Muốn biết thêm thông tin về việc cho thuê hoặc thuê chỗ ở, xin liên lạc với Cơ Quan Đặc Trách Thuê Chỗ Ở (Residential Tenancies Authority) theo số 1300 366 311 hoặc truy cập vào trang mạng www.rta.qld.gov.au.

Mái nhà là nơi thân thương

Theo luật, tất cả các chủ sở hữu từng lô đều có bổn phận bảo dưỡng căn hộ của mình trong tình trạng tốt. Nếu không giữ căn hộ vệ sinh và gọn gàng và tình trạng này có thể nhìn thấy từ căn hộ khác hoặc khu vực bất động sản chung, hội đồng chung cư có quyền xúc tiến sửa chữa hoặc bảo dưỡng và chủ sở hữu phải chịu phí tổn.

Nắm vững những điều cơ bản

Ngoài việc tìm hiểu thông tin sang nhượng quyền pháp lý, người sắp mua căn hộ nên tìm hiểu chi tiết về hội đồng chung cư. Quý vị có thể tìm kiếm tài liệu về những mặt sau đây:

1. Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên: lấy một bản sao của bản kê khai về quản lý cộng đồng (CMS). Bản kê này cung cấp những chi tiết quan trọng về một khu chung cư cụ thể, bao gồm cả các chi tiết về những kế hoạch phát triển tương lai được đề xuất cho khu chung cư này, những quyền lợi của lô, những điều lệ theo luật định và chuẩn thiết kế được áp dụng cho khu chung cư. Muốn biết thêm chi tiết, xin gọi điện đến Trung tâm Dịch Vụ Đăng Bạ Bằng Khoán theo số 13 13 04 hoặc truy cập vào trang mạng www.derm.qld.gov.au.
2. Tại Bộ Tư Pháp và Chương Lý (Department of Justice and Attorney- General) và Văn Phòng Ủy Viên Đám Trách Hội Đồng Chung Cư và Quản Lý Cộng Đồng (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management): tra cứu bất cứ lệnh tòa án nào đã được đưa ra có liên quan đến quy hoạch. Tại đây quý vị cũng có thể tìm thông tin chung về các điều lệ và quy định của hội đồng chung cư. Muốn biết thêm thông tin, xin gọi điện theo số 1800 060 119 hoặc truy cập vào www.justice.qld.gov.au/bccm.
3. Tại Phòng Thư Ký Hội Đồng Chung Cư (Body Corporate Secretary): tra cứu hồ sơ của hội đồng chung cư có thể giúp quý vị biết những thông tin quan trọng, bao gồm việc lô quý vị đang định mua có được phép cải tạo không (gắn vật liệu che chắn ban công, lắp máy điều hòa), có những điều kiện gì được áp dụng hay không và thông tin về người chịu trách nhiệm bảo dưỡng và bảo hiểm. Ngoài ra, quý vị nên xem các thỏa thuận mà hội đồng chung cư có thể đã ký kết, ví dụ như công tác chăm sóc, cho thuê, quản trị chung cư hoặc bảo dưỡng thang máy.

Danh sách đối chiếu của người mua

- Khi mua bất động sản này, quý vị có biết là mình sẽ là một thành viên của hội đồng chung cư hay không?
- Quý vị có biết về những hợp đồng nào mà hội đồng chung cư đã ký kết hay không?
- Quý vị đã đọc và hiểu những điều lệ theo luật định của hội đồng chung cư và hiểu những điều lệ theo luật định này được áp dụng như thế nào trong trường hợp của quý vị chưa?
- Quý vị có biết những khoản đóng góp tài chính nào mà quý vị có thể phải nộp cho hội đồng chung cư không?
- Quý vị có biết về phân trách nhiệm bảo trì bất động sản của mình không?
- Quý vị có biết về vai trò của quản lý viên chung cư và quản lý viên tại chỗ (nếu có) không?
- Quý vị đã xác nhận không còn khoản lệ phí nào chưa đóng cho hội đồng chung cư, không có lệnh tòa án nào chưa được thực thi hoặc không có hư hỏng nào đối với diện tích bất động sản chung hoặc lô quý vị định mua chưa?

Quý vị đã ký tên vào hợp đồng – nên làm gì kế tiếp?

Khi đã mua một căn hộ thuộc khu chung cư, quý vị sẽ cần phải:

- chắc chắn rằng luật sư đã gửi Mẫu 8 của BCCM – “Thông Tin Gửi Hội Đồng Chung Cư (“Form 8 – Information for Body Corporate Roll”) cho hội đồng chung cư, thông báo việc đổi chủ sở hữu. Danh sách này gồm có tên họ và địa chỉ của các chủ sở hữu hiện thời của các lô và việc có tên của quý vị trong danh sách sẽ giúp bảo đảm là quý vị nhận được những thông báo của hội đồng chung cư, chẳng hạn như giấy báo hội họp và giấy báo lệ phí.

Danh sách này sẽ là một phần trong hồ sơ lưu trữ của hội đồng chung cư và việc tiếp cận danh sách này cùng những sổ sách và các văn bản khác được quy định trong Đạo luật BCCM Act và trong những điều lệ.

- chắc chắn rằng quý vị đã có bản kê khai quản lý cộng đồng liên quan đến quy hoạch chung cư của mình. Biết trước những điều lệ theo luật định quý vị sẽ có thể tránh được những trường hợp hiểu lầm.

Bản kê này cũng chỉ ra những quyền lợi của lô (cho mục đích tính lệ phí) và cho quý vị biết phân quy định nào được áp dụng cho khu chung cư này.

- lấy một bản sao chuẩn thiết kế được đăng ký tại Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên (Department of Environment and Resource Management). Nếu có vấn đề về bảo trì và quý vị cần hỏi thông tin từ Văn phòng BCCM, việc quý vị biết khu chung cư được đăng ký theo dạng thiết kế nào để lấy những thông tin liên quan là điều rất hữu ích.

Thông tin thêm

Văn Phòng Ủy Viên Đảm Trách Hội Đồng Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng (Office of the Commissioner for Body Corporate and Community Management)

Cung cấp thông tin về các điều lệ và quy định của hội đồng chung cư và giải quyết tranh chấp khi các bên không tự giải quyết được những bất đồng.

điện thoại: 1800 060 119

trang mạng:

www.justice.qld.gov.au/bccm

Bộ Quản Lý Môi Trường và Tài Nguyên (Department of Environment and Resource Management)

Đăng Bạ Bằng Khoán

Cung cấp một hệ thống sổ bộ đất đai đối với quyền sở hữu bất động sản và các giao dịch khác, bao gồm việc đăng bạ các đồ án và các bản kê khai quản lý cộng đồng cho những hội đồng chung cư.

điện thoại: 13 13 04

trang mạng: www.derm.qld.gov.au

Hiệp Hội Quản Lý Gia Cư Tiểu Bang Queensland (Australian Resident Accommodation Managers' Association, ARAMA)

Dịch vụ thông tin và hỗ trợ cho những người quản lý nhà ở tại tiểu bang Queensland mà cung cấp những dịch vụ chăm sóc và cho thuê căn hộ trong khu chung cư.

điện thoại: 07 3257 3927

trang mạng: www.qrama.com.au

Viện Bằng Khoán Nhà Chung Cư Queensland (Community Titles Institute Queensland Limited, CTIQ)

Dịch vụ thông tin và hỗ trợ cho những người quản lý chung cư và những người có tham gia vào hoạt động quản lý những khu chung cư tại Queensland.

điện thoại: 07 3839 3011

trang mạng: www.ctiq.org.au

Hiệp Hội Những Chủ Sở Hữu Căn Hộ Tiểu Bang Queensland (The Unit Owners Association of Queensland Inc, UOAQ)

Thông tin, biện hộ và trợ giúp cho chủ sở hữu các căn hộ và căn hộ tầng lầu chung vách.

điện thoại: 07 3220 0959

trang mạng: www.uoaq.org.au

Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Queensland (Queensland Civil and Administrative Tribunal, QCAT)

Phán quyết những tranh chấp phức tạp của hội đồng chung cư, kể cả điều chỉnh quyền lợi của lô, những vấn đề hợp đồng và khiếu nại phán quyết của quan tòa.

điện thoại: 1300 753 228

trang mạng: www.qcat.qld.gov.au

Cơ Quan Đặc Trách Thuê Chỗ Ở
(Residential Tenancies Authority, RTA)

Cung cấp thông tin và hỗ trợ liên quan đến *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở và Chỗ Ở Tập Thể 2008 (Residential Tenancies and Rooming Act 2008)* cho người thuê nhà, chủ cho thuê nhà theo hợp đồng, văn phòng địa ốc, cư dân và cơ sở cung cấp dịch vụ. Ngoài ra, RTA còn quản lý tiền đặt cọc thuê nhà, cung cấp các dịch vụ giải quyết tranh chấp và giáo dục cộng đồng miễn phí.

điện thoại: 1300 366 311

trang mạng: www.rta.qld.gov.au

Cơ Quan Trợ Giúp Luật Pháp
Queensland
(Legal Aid Queensland)

Thông tin và hướng dẫn pháp lý miễn phí về luật hình sự, gia đình và dân sự, đại diện cho những công dân Queensland có hoàn cảnh bất lợi về tài chính hoặc xã hội.

điện thoại: 1300 651 188

trang mạng: www.legalaid.qld.gov.au

Bộ Hạ Tầng Cơ Sở và Quy Hoạch
(Department of Infrastructure and Planning)

Giữ chức năng quy hoạch, cơ sở hạ tầng và chính quyền địa phương, kể cả cung cấp thông tin và cố vấn về xây dựng, đặt ống nước và gia cư hài hòa với môi trường.

điện thoại: 07 3227 8548

trang mạng: www.dip.qld.gov.au

Dịch Vụ Cứu Hỏa và Cứu Nạn
Queensland
(Queensland Fire and Rescue Service)

Ban An Toàn Hỏa Hoạn Tòa Nhà

Cung cấp dịch vụ cứu hỏa và cứu nạn, kể cả kiểm tra việc thực hiện những tiêu chuẩn an toàn đối với tòa nhà.

điện thoại: 07 3274 9905

trang mạng: www.fire.qld.gov.au

Phòng Ủy Viên Đảm Trách Hội Đồng
Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng.
Level 4, 363 George Street, Brisbane.

Điện thoại miễn phí: 1800 060 119.

Email: bccm@justice.qld.gov.au

Trang mạng:

www.justice.qld.gov.au/bccm

Các thông tin trong tập sách hướng dẫn này trình bày những nguyên tắc căn bản đối với việc mua căn hộ trong một khu chung cư được quy định trong *Đạo Luật Hội Đồng Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng 1997 (Body Corporate and Community Management Act 1997 (BCCM Act))* và những nguyên tắc này được áp dụng theo (*Điều Lệ Hội Đồng Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng (Điều Lệ Chuẩn) 1997*) (Body Corporate and Community Management (Standard Module) Regulation 2008) (*Điều Lệ Chuẩn*). Chương trình chung cư được đặt dưới sự quản lý của Đạo Luật BCCM Act và những quy định cùng bản kê khai quản lý cộng đồng của khu chung cư đó. Những đạo luật đề cập là những đạo luật phức tạp và những điều kiện khác nhau sẽ có thể được áp dụng trong những hoàn cảnh khác nhau.

Quý vị nên tìm đến những dịch vụ tư vấn pháp lý độc lập nếu quý vị không chắc chắn những điều luật của hội đồng chung cư được áp dụng thế nào trong trường hợp của quý vị.

Quý vị có thể tìm mua các cuốn *Đạo Luật Hội Đồng Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng 1997 (Body Corporate and Community Management Act 1997)*, những quy định tiêu chuẩn, và bất cứ tài liệu bổ sung nào tại Quầy Sách Chính Phủ do công ty SDS Publications điều hành thông qua:

- trang mạng của công ty – www.sdpublications.qld.gov.au
- email – service@sds.qld.gov.au
- điện thoại – 13 13 04

Quý vị cũng có thể tải xuống hoàn toàn miễn phí bản sao của các điều lệ hội đồng chung cư từ Văn Phòng Hội Đồng Nghị Viện (Office of the Parliamentary Council) tại địa chỉ www.legislation.qld.gov.au.



Văn Phòng Ủy Viên Đảm Trách Hội Đồng Chung Cư Và Quản Lý Cộng Đồng
Điện thoại: 1800 060 119
Trang mạng: www.justice.qld.gov.au/bccm