

XX 大廈

樓宇共同部分管理委託合同

XX 大廈管理委員會.....(以下簡稱甲方)

甲方代表：_____ 身份證編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 傳真：_____

XX 物業管理有限公司.....(以下簡稱乙方)

乙方代表：_____ 身份證編號：_____

商業登記編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 傳真：_____

經雙方友好協商並聲明同意依照下列條款簽訂本合同：

- 一) 標的：現甲方委託乙方為澳門 XX 街 XX 號 XX 大廈，提供樓宇管理服務(尤其清潔、看守、樓宇共同部分及集體設備的維修保養服務)。大廈樓宇建築在物業登記局標示編號為 XXXXX 號，而在政府租賃批地上，該租賃批地編號登錄為 XXXXX 號。
- 二) 甲方同意並委託乙方對大廈樓宇共同部分執行管理工作。
- 三) 本合同為期貳年，由 XX 年 X 月 X 日起至 XX 年 X 月 X 日止。合同期滿前 90 日，雙方可再商議續約條件，經雙方同意方可續約。
- 四) 《民法典》對分層建築物界定之共同部分，以及本大廈設定憑證列明之共同部分，由乙方負責管理。(若大廈為經濟房屋，須加入遵守第 41 / 95 / M 號法令有關管理之一般義務)
- 五) 乙方回報條件：
 - 乙方同意每月向分層單位所有人按以下列表收取大廈管理費，並以自負盈虧形式為大廈提供管理服務。(雙方採用承包服務適用)
 - 大廈之管理費用由全體分層單位所有人分擔，並由甲方委託乙方負責收取大廈之管理費用如下表。甲方同意乙方將大廈每月總支出之 ___%/固定金額_____ 作為管理人酬金，於每月_____ 號前存入乙方指定之銀行賬戶。(雙方採用經理人酬金制適用)

範本

單位類別	單位數	管理費	共同儲備基金(10%)	每戶每月應繳付總金額
一房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
二房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
三房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
商舖	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
停車位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX

六) 按民法典規定，大廈每月固定開支之 10% 作為大廈的共同儲備基金，乙方必須於每月____號前將上月實際結算之共同儲備基金交予甲方簽收或存入甲方指定銀行賬戶，乙方未經甲方同意不能擅自動用共同儲備基金。(註：共同儲備基金需經由分層建築物所有人大會議決通過方可動用，且每月供款亦可透過所有人大會議決定出多於 10%之數額)

七) 乙方管理大廈負責服務範圍如下：(可按大廈實際情況增減項目)

- 執行分層建築物管理規章。(倘有)
- 提供____名管理員____小時駐場管理服務，每名管理員每小時/每月收費訂為澳門幣_____元。(雙方可按大廈實際需要的服務項目、工作內容及要求標準而訂定所需服務人員數量)
- 提供____名清潔員負責公共地方之日常/定期之清潔服務，如：大廈走廊、電梯轎廂內部、樓梯、大堂、平台、天台之清潔、清理垃圾及滅蟲等。每名清潔員每小時/每月收費訂為澳門幣_____元。(註：雙方可按大廈實際需要的服務項目、工作內容及要求標準而訂定所需服務人員數量)
- 維持本大廈之公眾秩序及看守門戶，注意分層所有人之安全及其財產之安全；防止任何人士聚眾喧嘩、搞事搗亂，經勸喻無效須報警處理；接受分層所有人之投訴及適時跟進並回覆處理結果。
- 與專業技術設施保養商簽署保養合同(尤其是消防系統及升降機)，並督促保養商按時進行有關之保養服務並遵守權限部門的相關工作指引或要求。(註：雙方可在事前商議，乙方會否將相關保養合同副本交予甲方保存)
- 保持大廈共有設施(例如：升降機、消防系統、照明系統、供電系統、供水及排水系統、燃氣系統、抽風系統、閉路電視及對講機系統、公共天線等)在良好運作狀態。
升降機必須在軋箱內張貼有效安全使用證明，消防系統必須每年向消防局呈交消防安全證明書。依時繳清應有的費用(例如公共設施的水費、電費等)。
- 為大廈之公共設備購買保額不低於澳門幣_____元之火災保險或續保，並需將大廈管理委員會列為受保人。

範本

- 投保各工作人員之勞工保險。
 - 負責__個月進行一次大廈殺蟲滅鼠工作。
 - 負責__個月進行一次升降機槽底大清潔工作。
 - 負責每半年進行一次對食水池清洗工作。
 - 按照樓宇自來水系統維護指引保養供水系統。
 - 履行物業管理相關法例規定之責任(尤其遵守物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資)，申請相關法定文件、牌照等事務。
- 八) 乙方案管理大廈負責日常開支如下：(可按大廈實際情況增減項目)
- 各項共有設施之保養費及安全證明費用。(例如：升降機、消防系統等)
 - 共同部分開支如：水費、電費、電話費等。
 - 共同部分各種保險費(如：火險及其他保險等)。
 - 乙方員工薪金、保險、行政及雜項支出費。
 - 其他開支。
- 九) 負責實施樓宇共同部分之非經常性維修工程時，乙方先提交報價予甲方商討，再由甲方通過合法之程序動用共同儲備基金支付費用，或由全體所有人分攤有關維修費用。
- 十) 大廈各分層所有人應遵守分層建築物管理規章，以及履行法例對分層建築物所有人行為作出之規定。
- 十一) 倘乙方案管理人員須檢查各種設備或檢查有關樓宇結構安全之工作時，甲方應儘量予以協助，乙方有權對違例之所有人進行干預或將違例情況通報到有關政府部門。
- 十二) 甲方同意授權乙方負責追討分層所有人拖欠之管理費及相關費用。如分層所有人欠交乙方的費用或管理費超過 __ 個月，乙方可以信件勸喻方式向有關之分層所有人追討欠交之費用，並有權依照民法典之規定收取延其利息，甚至透過司法途徑追討欠費。
- 十三) 乙方不得擅自將經營管理大廈之業務或設備設施全部或部分移轉、出租、出借予第三者；亦不得擅自修改或拆除大廈其他設施。
- 十四) 乙方有義務為兩個或以上的獨立單位所有人之間的糾紛，為雙方當事人進行初步試行協調。
- 十五) 本合同之終止：
合同期內如乙方被法院清盤，則甲方可單方終止合同。
如須終止合同，乙方須提前 90 日以書面通知甲方終止合同。反之甲方亦須提前 90 日以書面通知乙方終止合同。(若屬經濟房屋雙方均必須遵守第 41/95/M 號法令之規定)。

範本

在合同期屆滿後，若甲方或乙方無以書面通知不續約或提出單方解約，則合同以一年期間不斷續期。

在不續約的情況下，乙方不得提出要求取得任何補償。

在任何情況下，乙方在確定終止本合同所指的管理服務前，必須與甲方或新接手的管理公司做好應有的交接手續和轉移相關的資產和文件資料。

十六) 本合同有任何不足之處，均按照澳門特別行政區法律處理。日後雙方可透過其他文件為本管理合同作出增補及修正。

十七) 甲乙雙方如就大廈管理事務出現爭議，且經協調仍無法解決時，甲乙雙方同意交由樓宇管理仲裁中心進行調解或裁決。

十八) 此合同壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為據，於簽字日即時生效。

註(1)：如澳門特別行政區政府為物業管理服務範疇中從事清潔及保安工作的僱員訂定最低工資法案時，甲乙雙方同意在實施法案前檢討合同。

甲方代表簽名及蓋章：

乙方代表簽名及蓋章：

XX 大廈管理委員會

XX 物業管理有限公司

日期： 年 月 日 ，於澳門

附件： XX 大廈管理委員會成立之分層建築物所有人大會會議記錄影印本；

XX 大廈分層建築物所有人大會決議與乙方簽署管理合同之會議記錄影印本；

XX 大廈的首年收支預算；

XX 物業管理有限公司之有效商業登記資料影印本。