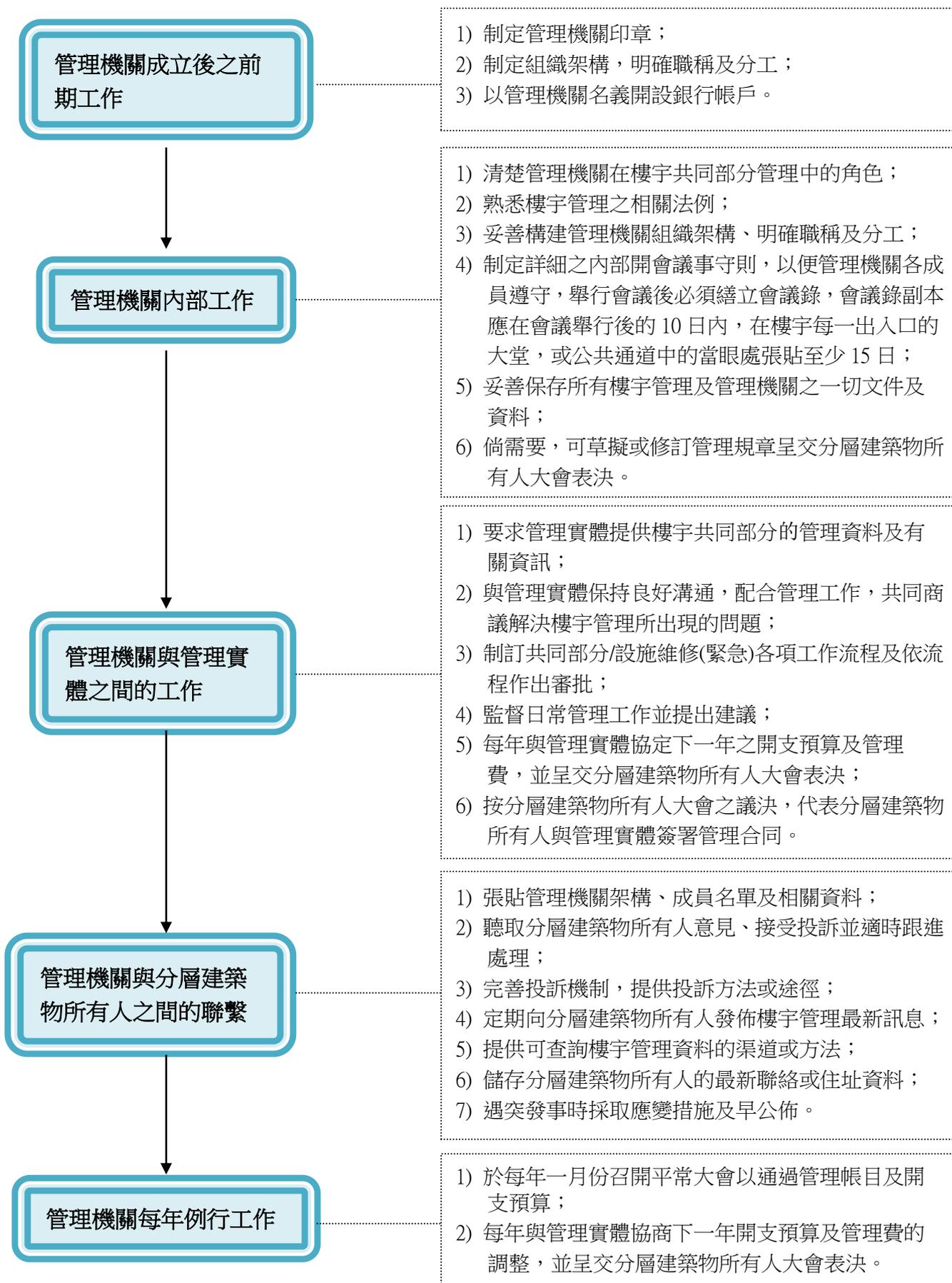


管理機關成立後如何開展管理工作

需 知



第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》(以下稱第 14/2017 號法律)

1. 製作管理機關印章，印章款式並無限制，但應具中文或葡文(又或中葡雙語)字樣。
2. 管理機關必須制定組織架構、明確職稱及分工(如主席、副主席等)。管理機關組織架構及職稱分工、管理機關各成員名單及聯絡電話應公佈於門廳。
3. 管理機關除了委派對外主要代表外，也可因應實際需要加入一些熱心大廈工作的分層建築物所有人輔助管理機關(例如接納熟悉機電或工程的分層建築物所有人出任管理機關技術顧問)。
4. 確立經管理機關全部成員簽署同意之有效管理機關文書簽署式樣及規則(例如，必須由多少名成員簽署再加蓋印章方為有效等)，以便日後一切管理機關往來文書嚴格遵守，辨識真偽。
5. 管理機關是由分層建築物所有人大會選舉產生，負責執行大會議決。分層建築物所有人大會是決議機關，管理機關是執行機關(第 14/2017 號法律第 3 條)，故一切關於共同部分管理的重大問題應透過分層建築物所有人大會作出決議，管理機關方可執行；同時，管理機關也須履行第 14/2017 號法律第 43 條所賦予的職務。管理機關是分層建築物所有人與管理實體之間重要的溝通橋樑，不僅負責監督管理實體履行管理職責，而且要求及協助分層建築物所有人履行法定義務配合管理實體的管理工作。
6. 管理機關各成員必須熟悉及正確理解第 14/2017 號法律的法律規定。
7. 管理機關內部會議須遵守第 14/2017 號法律第 41 條及第 42 條規定。另外，為免管理機關內部出現爭拗，管理機關應嚴謹合理地制定開會的議事守則，以便各成員共同遵守。議事守則目的是規範管理機關如何召開內部會議，包括：誰人主持會議、如何作出召集通知、表決方式、決議的通過、缺席及迴避制度、製作會議錄等各方面的問題進行規定。

特別強調，每次會議必須繕立會議錄，所有出席者共同簽署。若出席人數不足，應另行再次召集。可因應問題的輕重程度而設定不同的贊成票比例，議程方可獲通過。
8. 管理機關應妥善保存所有樓宇管理的一切文件，尤其是分層建築物所有人大會相關文件、管理機關內部會議錄、帳目、開支單據、管理合同等。當管理機關任期屆滿(按照第 14/2017 號法律第 40 條規定，管理機關的任期不能超過三年)，必須全數文件移交下一屆管理機關，妥善交收。
9. 制定管理規章，以便對共同部分之使用、收益、安全、保存及改良作出規範(按照第 14/2017 號法律第 20 條規定)。

10. 管理機關開展工作時，可要求管理實體提供樓宇共同部分之管理資料及有關資訊。按管理實體提供的資料，核實管理的執行情況(如，管理員及清潔員的數目，工作時間及每日巡樓次數等)。
11. 應與管理實體保持關係良好，密切溝通，合作無間、共同商議改善及解決樓宇共同部分之管理問題。
12. 管理機關應與管理實體商議制定共同部分/設施維修的審批工序流程(尤其是突發事故及採取緊急措施)，例如：工程報價方式、編制工程預計進度表、向分層建築物所有人公佈工程詳細內容及維修項目、維修金額、管理機關評審機制及批准，管理實體執行工程(可透過第三人)，管理機關監工機制，工程完成後應由管理機關負責簽署驗收，隨後再由管理機關張貼通告向大廈分層建築物所有人清晰告知工程完成情況。
13. 管理機關應監督管理實體的日常管理工作(例如：看守門廳、巡樓、清潔、共同設施的維修保養，正常運作或使用、繳付公共水電及按時購買保險等)並提出改善建議。
14. 建議每年十月份，管理機關可與管理實體協定明年之開支預算(列出可預見之收入及開支)及管理費的調整，以便呈交分層建築物所有人大會表決。對於有關帳目有疑問時，可要求管理實體作詳細解釋。
15. 管理機關代表全體分層建築物所有人，是委託方身份，管理實體是被委託且提供服務方身份，雙方應就樓宇的共同部分管理簽訂管理服務合約，有關執行管理工作之細則應在提供分層建築物管理服務之書面合同中載明(第 14/2017 號法律第 49 條)。在不違反現行有關法規下，一切權責以合同為準，合約期限建議不宜超過兩年。
16. 管理機關應於樓宇大堂張貼管理機關成員名單、組織架構及分工職稱等，尤其是會址所在及聯絡電話，以便全體分層建築物所有人知悉。
17. 管理機關應聆聽及正視分層建築物所有人意見，可與管理實體共同制定分層建築物所有人投訴機制(例如，設立分層建築物所有人意見箱、提供投訴電話、負責接受投訴之管理機關及管理實體負責人名單及聯絡方法等)，以儘快提供協助及跟進處理，並適時回覆投訴人。
18. 定期向分層建築物所有人發佈最新樓宇管理的最新訊息(例如，共同部分/設施維修的進展、管理機關的會議內容、樓宇安全的宣傳資料等)。
19. 提供資料讓分層建築物所有人可查詢樓宇管理資料(例如：通告、帳目及會議錄等)。
20. 遇有突發事件，應及時採取措施並及早向分層建築物所有人公佈。
21. 管理機關必須每年一月份內召開平常大會(按照第 14/2017 號法律第 23 條)。

22. 考慮到大廈的樓齡問題，維修費用將會是分層建築物所有人的長期負擔，為此，應按第 14/2017 號法律第 10 條規定設立共同儲備基金及制定有關共同儲備基金管理規則，以應對日後各項重大的共同部分/設施維修的費用支付事宜。