

## 《分層建築物管理企業主的義務》

分層建築物管理企業主在從事業務時必須留意《分層建築物管理商業業務法》所規定的義務：

1. 未持有有效准照而從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至五十萬元罰款。
2. 在分層建築物管理商業業務准照中止或註銷後，從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至四十萬元罰款。
3. 分層建築物管理企業主讓不具備任職要件的人員任技術主管職務，就每一名不具備任職要件而擔任技術主管職務的人員，科澳門幣二千元至二萬元罰款。
4. 按照合同約定為分層建築物共同部分投保火險和續保。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
5. 按照合同約定為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，以提供技術和養護服務。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
6. 按照合同約定為分層建築物共同部分結清應繳的水電費。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
7. 如與管理機關簽訂合同之情況下提出終止合同，提前以書面方式通知他方和房屋局單方終止合同或不予續期，並在分層建築物入口大堂張貼通告，自作出上述通知之日起最多六個月內，或於該期間內直至有接管者為止提供約定的管理服務。否則，科澳門幣一萬元至十萬元罰款。
8. 如與管理機關在未有簽訂合同的情況下終止提供管理服務，提前在分層建築物入口大堂張貼通告的方式通知分層建築物所有人並以書面方式通知房屋局，自作出上述通知之日起至少六個月內，或於該期間內直至有接管者為止繼續提供管理服務。否則，科澳門幣一萬元至十萬元罰款。
9. 在房屋局行使監察職權時作出必要配合，以及提供涉及分層建築物的重要文件、資料。否則，構成普通違令罪。
10. 須遵守房屋局所科處的附加處罰或採取的保全措施。否則，構成普通違令罪。
11. 在房屋局規定的期間提供與履行《分層建築物管理商業業務法》及補充法規所規定的義務有關的一切資料。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
12. 按照合同約定為分層建築物所有人大會或管理機關預備及提交帳目、編製年

度收支預算，提交其建議進行的工作的說明報告，以說明繳付預算開支和徵收預算收入的需要，以及提交預算執行計劃。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。

13. 如無上項所指的約定，須為所管理的每一分層建築物就其管理商業業務和範疇編製相關年度的收支預算，提交上年度有關管理的報告及帳目並張貼於分層建築物入口的大堂。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
14. 分層建築物管理合同終止或管理服務終止、分層建築物管理商業業務終止、分層建築物管理商業業務准照中止或註銷時，撤出所管理的分層建築物，並自終止之日起三十日內將管理服務及其所保管的關於分層建築物的相關文件，交予分層建築物所有人大會、管理機關或其代表。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
15. 依法召集分層建築物所有人大會的首次會議。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
16. 分層建築物管理企業主在履行義務時，須確保有技術主管的指導及意見。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
17. 更新分層建築物管理商業業務的檔案，並至少保存五年。否則，科澳門幣一萬元至十萬元罰款。
18. 分層建築物管理企業主與技術主管的勞動合同，須以書面方式訂立，但委任其行政管理機關成員、董事或經理擔任技術主管職務者除外。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
19. 技術主管在從事有關職務期間，須符合任職要件。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。
20. 為發出工作證的目的，分層建築物管理企業主須審查技術主管是否具備任職要件，並為其所屬的技術主管發出工作證。而工作證應載有技術主管的姓名、所屬的分層建築物管理企業主的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。否則，科澳門幣五千元至十萬元罰款。

涉及向房屋局履行通知的義務：

21. 就自知悉所涉及破產或無償還能力訴訟程序之日起計三十日內通知房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
22. 就終止業務之日起計三十日內通知房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十

五萬元罰款。

23. 就涉及其不遵守《分層建築物管理商業業務法》或補充法規以及從事業務要件的訴訟程序，須自使訴訟程序終結的判決或裁判轉為確定之日起三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
24. 就發給或續發准照的要件發生變更之日起計三十日內通知房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
25. 自知悉為發出准照的目的的技術主管的任職要件變更之日起計三十日內通知房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。
26. 就商業名稱及住所變更，以及任一行政管理機關成員、董事或經理的委任或職務終止事實發生之日起計三十日內通知房屋局。否則，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。