

中西區大廈管理通訊

編輯的話

業主立案法團(法團)是根據《建築物管理條例》(香港法例第344章)(條例)註冊成立的大廈管理法定組織，具有獨立的法人地位及權力。根據條例的規定，法團的管理委員會(管委會)獲授予權力及責任，代表法團處理大廈公用部分的管理及行政事宜，包括大廈維修、消防設備保養、環境衛生和保安等事宜。

要有效管理大廈，除了有賴管委會委員的辛勤工作，同時亦需要業主的積極參與及支持，讓人人都可以安居樂業。此外，法團日常運作須根據大廈管理的相關條例的規定而進行；法團委員及大廈業主對相關條例有充分的掌握，必定使大廈管理工作事半功倍。

為此，中西區區議會中西區關注樓宇管理工作小組及中西區民政事務處大廈管理聯絡小組藉著印製本通訊，向業主及委員簡明扼要地介紹相關的條例要求，以及一些與大家息息相關的大廈管理話題，希望讓業主掌握大廈管理的基本知識，加強業主和住戶的合作和溝通，增強居民對參與大廈管理工作的信心，從而同心協力改善生活環境。

本期通訊率先介紹法團在舉行業主大會及管委會會議的程序及注意事項。此外，二零一二年六月底開始實施的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」，相信是法團委員及業主關心的話題，通訊亦會簡介有關計劃的規定、涵蓋範圍及推行政程。

法團業主大會及管理委員會會議

業主立案法團(法團)成立後，管理委員會(管委會)須按照《建築物管理條例》(香港法例第344章)(條例)召開法團業主大會及管委會會議：

法團業主大會

召開會議

- 管委會須在法團註冊成立日起計的15個月內召開第一次業主周年大會，並在其後的每12至15個月內，召開一次業主周年大會。
- 管委會就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會。
- 在不少於5%的業主的的要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。
- 如果管委會委員的空缺數目多於管委會委員人數的50%，管委會主席(如管委會主席出缺，管委會餘下委員所委任的人)可以召開業主大會，而該業主大會只可通過有關填補管委會空缺的決議。

[條例附表3第1(1)、1(2)段及附表2第6A段]

管委會會議

- 管委會須最少每3個月舉行一次管委會會議。
- 管委會主席可隨時召開管委會會議。如果主席不在時，則由副主席(如有設立的話)召開。
- 秘書須在收到2名管委會委員的要求後的14天內召開會議，並在收到要求後的21天內舉行會議。

[條例附表2第7及8(1)段]

法團業主大會

管委會會議

會議通知

- 管委會秘書須在法團業主大會日期至少14天前，向每一名業主及租客代表（如有的話）發出會議通知，及在建築物的顯眼處展示會議通知。
- 會議通知須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜。

[條例附表3第2(1)、2(1AA)及2(2)段]

- 管委會秘書須在管委會會議日期至少7天前，向每一名管委會委員和管委會司庫（如司庫並非委員）發出會議通知，及在建築物的顯眼處展示會議通知。
- 會議通知須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議。

[條例附表2第8(2)及8(2AA)段]

會議所需法定人數

- 一般情況下，須為業主人數的10%。
- 如根據條例第30條解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的20%。
- 在計算業主人數時，如1名業主擁有多於1個單位時，只計算為1名業主。

[條例附表3第5(1)段及附表11]

管理委員會人數的50%（計至最接近的整數），或3名管委會委員，以較多者為準。

[條例附表2第9段]

會議主持

由管委會主席主持。如主席缺席，由管委會副主席（如有設立的話）主持。如管委會主席及副主席（如有設立的話）均缺席，則由出席會議的業主從他們當中委任一名業主主持會議。

[條例附表3第3(1)段]

由管委會主席主持。如主席缺席，由管委會副主席（如有設立的話）主持。如管委會主席及副主席（如有設立的話）均缺席，則由管委會選出一名委員，作為該次會議的主席。

[條例附表2第10(1)段]

委任代表

- 業主可親自投票或委派代表出席法團業主大會投票。
- 委任代表的文書須符合條例附表1A表格2所列的法定格式，並須在會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書。
- 就會議而言，獲業主委任出席法團會議和投票的代表須視為出席會議的該業主。

[條例附表3第4(1)、4(2)、4(3)及5(2)段]

沒有委任代表制度。

會議上投票

- 在任何法團會議上，除公契（如有的話）另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票。如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票。
- 一切事項由業主或其委任代表出席會議投票，以過半數票通過，但下列兩項除外：

- 1) 業主在委任管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書及司庫時，按照“得票最多者當選”投票制進行。
- 2) 議決更改法團名稱，須藉業主以不少於75%的票數通過。

[條例第10(1)(b)條、附表3第3(3)、3(4)及3(5)(a)段]

由出席會議的管委會委員，以過半數票通過決議。每名委員就每項決議均有一票。如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票。

[條例附表2第10(2)及10(3)段]

中西區大廈管理活動報告

大廈管理工作坊2013 (I) 及 (II) — 活動總結

由「中西區關注樓宇管理工作小組」主辦的「大廈管理工作坊」已順利舉行。工作小組特別邀請了機電工程署的代表講解升降機保養維修的注意事項，還有屋宇署代表介紹「強制驗樓驗窗計劃」。第一個工作坊已於7月15日假堅尼地城社區綜合大樓活動室舉行，第二個工作坊亦於9月5日假華懋荷李活中心二樓中區少年警訊會所舉行，總參加人數接近100人，成績理想，出席者亦表示獲益良多。

活動預告

好消息！「中西區大廈管理進階證書課程」現已接受報名！

地點：堅尼地城石山街12號堅尼地城社區綜合大樓11樓活動室

時間：晚上7時30分至9時30分

對象：區內業主立案法團代表或大廈業主優先

課程內容：● 2014年1月7日(星期二)

如何解讀公契、大廈管理個案分享(與公契條文有關的法律訴訟)

● 2014年1月14日(星期二)

介紹調解服務、大廈管理個案分享(與維修有關的法律訴訟)

查詢：2119 5011

「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」

強制驗樓計劃

強制驗窗計劃

實施日期

2012年6月30日開始

規定

● 「強制驗樓計劃」規定樓齡達30年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌每10年進行一次訂明檢驗，並負責經監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

● 「強制驗窗計劃」則規定樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶每5年進行一次訂明檢驗，並負責經監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。

屋宇署會向這些樓宇的業主發出法定通知，規定他們進行訂明檢驗及被認為需要的訂明修葺。每年，屋宇署會揀選2000幢樓宇同時進行「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」，另外揀選3800幢樓宇只進行「強制驗窗計劃」。

涵蓋範圍

樓宇業主所委任的註冊檢驗人員須就樓宇的公用部分、外牆及伸出物／招牌進行檢驗，並負責監督檢驗後認為需要進行的修葺工程。

檢驗的範圍須包括以下樓宇構件：

- 外部構件及其他實體構件；
- 結構構件；
- 消防安全構件；
- 排水系統；以及
- 找出在建築物公用部分及建築物外部的僭建物。

根據「強制驗窗計劃」的規定，檢驗的範圍須包括在樓宇的公用部分及個別處所的所有窗戶。

強制驗樓計劃

強制驗窗計劃

程序

- 屋宇署會在發出法定通知的6個月前向目標樓宇的業主／法團發出預先知會函件，以提示有關業主／法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。
- 在發出預先知會函件的6個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主／法團發出法定通知。
- 有關業主／法團須在法定通知發出日期起計的6個月內委任一名註冊檢驗人員及完成訂明檢驗，並在通知發出日期起計的12個月內完成所需的訂明修葺工程。
- 如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。
- 在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

- 屋宇署會向目標樓宇的法團發出一份預先知會函件，或將該函件張貼在樓宇內的顯眼位置，以提示有關業主／法團為進行所需的訂明檢驗及訂明修葺工程做好準備及安排。
- 在發出或張貼預先知會函件的1至2個月後，屋宇署會向目標樓宇的業主／法團發出法定通知。
- 有關業主／法團須在法定通知發出日期起計的3個月內委任一名合資格人士，並在通知發出日期起計的6個月內完成訂明檢驗及所需的訂明修葺工程。
- 如目標樓宇未成立法團，當局會給予額外3個月時間，以便有關業主籌備及安排進行所需的檢驗及修葺工程。
- 在發出法定通知後，有關樓宇名單會上載屋宇署網站。

註冊人員／合資格人士

- 「強制驗樓計劃」的註冊檢驗人員是指當時名列於註冊檢驗人員名冊內的人士，這些人士可以是一位認可人士、註冊結構工程師或在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗的註冊建築專業人士。
- 屋宇署備存註冊檢驗人員的名冊，而公眾可在屋宇署網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html 查閱有關名冊。

- 「強制驗窗計劃」的合資格人士是指認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。
- 有關認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html。

註冊承辦商

- 進行訂明修葺工程註冊承辦商，須是註冊一般建築承建商或是符合資格進行有關糾正及修葺工程的註冊小型工程承建商。
- 屋宇署備存註冊一般建築承辦商及註冊小型工程承建商的名冊，而公眾可在屋宇署網站查閱有關名冊。

- 由業主委任進行窗戶訂明修葺工程的註冊承辦商，須是註冊一般建築承建商或已就屬於窗戶的級別、類型及項目的小型工程註冊的註冊小型工程承建商。
- 有關註冊一般建築承辦商及註冊小型工程承建商的各份名冊的詳情，請瀏覽屋宇署網頁。

業主的法律責任

- 業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗樓的法定通知，可被檢控。
- 此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主／法團收回檢驗及修葺工程的費用及監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

- 業主／法團如無合理辯解而不遵從強制驗窗的法定通知，會被送達定額罰款港幣1,500元的罰款通知書；屢犯者更會被檢控。
- 此外，屋宇署亦會安排其委任的顧問公司和承建商進行所需的檢驗及修葺工程，然後向業主／法團收回檢驗及修葺工程的費用及監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

屋宇署查詢熱線：2626 1616（由「1823電話中心」接聽）

網頁：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html

財政支援：合資格業主及法團可向香港房屋協會(房協)或市區重建局(市建局)申請財政支援，詳情請瀏覽房協及市建局

網頁：www.hkhs.com(房協) / www.ura.org.hk(市建局)

《資料來源：摘錄自屋宇署「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」宣傳單張》