

由準備業主大會前、中、之後運作問題。

問題:

① 之前問題

- a. 代收授權票、假票、取消授權票、確認授權票、票箱問題。

解決方案:

- a. 按選派親身出席投票，不在法定人數時下月同日同地同時舉行即是法定人數。
- b. 授權票方案。
- c. 授權票只可代表出席合法人數，不可代表投票。
訂章

② 中間過程問題:

- a. 民政事務處、廉政公署、律師出席的角色和律師責任。
- b. 涉及 20 萬元或加管理費時必須召開業主大會。
- c. 5% 召開業主大會問題：不開、延遲開、搞流會、改變議程、封殺消息和信箱。

解決：2個月內要召開，會議主席人是5%召開會議負責人，議程和有關議程由召開會議負責人，~~會議~~議程表詳由召開會議負責人派人入信箱。

- d. 法例規定全程錄影和錄音。

③ 之後運作問題:

- a. 所有議決必須在公開會議上議決——錄音或錄影。
- b. 業主有權查核財務和查帳。
- c. 所有收到的費用或或回贈必須用於管理和維修上。
- d. 管理委員會任期不得超過三年。
- e. 法律問題，成立大廈問題的事裁景與類似勞資審裁處，免業主怕負起無盡的律師費用。
- f. 使用過大廈洗打官司

2. 同意凡涉及業主加管理費或工程費用超過 20 萬或以上費用時必須召開業主大會表決。

3. 授權書：

3.1 同意授權書的截止時限必須在舉行業主大會前 7 日截收，並進行編號碼，核實和核實者簽名；核實過程容許業主監察。截收後二天內必須將該座業主授權書的戶號，分別公佈在該座地下大堂內和在嘉田苑入口壁佈板內；但授權書選擇的意向不會展示。（這措施是防止授權書被冒簽或被塗改。）

3.2 容許業主在業主大會前六天或業主大會後三個月內查核自己的授權票。法團主席或管業處經理接到業主申請後，二天內，必須向該申請的業主展示該單位的授權書。（這措施是防止授權書被冒簽或被塗改。）

3.3 授權書必須有 18 歲或以上的見證人簽署，並寫上身份證、聯絡電話和地址，每位見證人最多為 5 位業主見證。

黃偉雄