

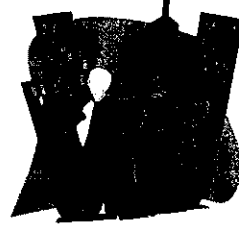
廣泛的公開諮詢

- 二零零三年五月十二日至七月三十一日
- 簡介及討論 -
 - 十八區區議會
 - 共43個由民政事務總署及其它團體舉辦，的討論會 / 研討會 / 會議
 - 收到共 1 240 份書面意見



修訂建議的目的

- I. 更爲方便法團履行和行使它們的職責和權力
- II. 清楚列明委任管理委員會和其委員的程序
- III. 爲大廈業主的利益提供更大的保障



3

修訂建議 及 未來工作路向



4

(A) 管理委員會委員就法團的決定之個人法律責任

- 在條例中加入一明確條文
- 就法團的**集體**決定，委員不會純粹因其委員身份而需負上**個人**法律責任
- 越權或侵權的行為不被豁免



5

建議做法：

- 在條例草案加入此修訂
- 加入「集體決定」的適當解釋
- 刊發附載「越權」及「侵權」在大廈管理方面的例子的指引



6

(B) 法團向政府申請貸款的權力

- 授權法團向政府申請貸款，以遵從法定通知及命令
- 法團會為那些拖欠或拒交費用的業主作代理人
- 政府會針對那些業主的業權註冊押記



7

建議做法：

- 在條例草案加入此修訂
- 規限適用範圍於法定的通知及命令
- 草擬法團行使借款權力的細節規定及安排 (包括一個上訴機制)



8

(C) 法團終止公契經理人的委任

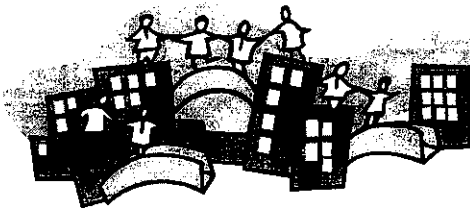
- 訂明條例中終止經理人委任的方法只適用於公契經理人
- 待公契訂明的委任年期屆滿，法團便可藉出席業主大會的業主，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，惟出席會議的人數必須達到 20%，以及已委任了新的經理人



9

建議做法：

- 進行修訂工作，指明條例中終止經理人委任的方法只適用於公契經理人
- 重新考慮終止公契經理人的委任所需的業主份數



10

(D) 委任管理委員會

(E) 委任首屆管理委員會委員和擔任職位者

(F) 委任其後的管理委員會委員和擔任職位者



11

新增建議修訂：

- 修改條例第 3 條，使條例中所指的管理委員會只可根據條例委任，而無需要參照公契
- 修改條例的附表 2，容許業主大會擁有酌情權，決定是否需要副主席一職，無需參照公契



12

(G) 法團採購及選用供應品、貨品及服務

- 將有關規定附載於條例之內，並加入罰則
- 採購的金額 > 法團每年財政預算的 10% 或 \$100,000 (較低者為準) 須以招標的方式取得
- 招標所牽涉的金額 > 法團每年財政預算的 10% (沒有固定金額) 須呈交予業主大會通過



13

建議做法：

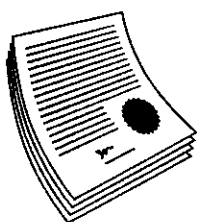
- 在條例草案加入此修訂，但更改有關金額的數目 (多級制的方案並不可行)
- 剔除罰則
- 容許法團訂定一份無需經過招標和業主大會程序便可處理的緊急事故清單



14

(H) 業主向法團索取文件副本的權利

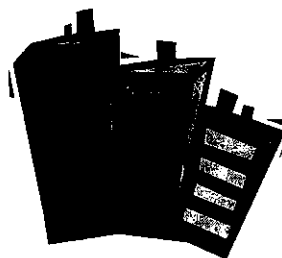
- 訂明業主有權在支付合理的複印費用後，取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本



15

建議做法：

- 在條例草案加入此修訂
- 不適宜在條例中訂明複印的費用
- 擴大適用範圍至包括法團帳目的審計報告



16

(II) 委任代表

意見：

- 在修例中訂定標準劃一的委託書
- 限制每名代表可以代表的業主人數
- 廢除整個委任代表制度
- 法人團體的業主委任代表



17

建議做法：

- 修改條例，令法人團體的業主可以在委託表格上蓋上橡皮印章，並加上授權的簽署以作出委任
- 修改條例，使委託代表的文書需在會議前24小時送交有關人仕
- 就委任代表刊發指引



18

(J) 公契的「不公平」條款

回應：

- 分配予住宅部份的業權份數不公平
- 發展商無理持有大量的業權份數
- 要獲取 100% 業權份數以更改公契的條文實際上並不可能



19

建議做法：

- 公契是一份契約，是大廈發展商，經理人及業主簽訂的私人合約 (政府不是其中一方)
- 引入一個能讓 <100% 業主同意便可更改公契的機制並不適當
- 所有新的公契都是根據地政總署的指引草擬
- 條例已有凌架性條文處理某些根本問題



20

