

344 關注小組

政府透希望業主參與屋苑管理，自行成立業主立案法團，按《建築物管理條例》第 344 章的法律框架，運用業主授與的權力有秩序地運作。

但是，權力集中加上龐大財政儲備，常會被有心人利用，建築物管理條例，反成不法份子的保護罩，雞蛋對高牆，小業主只能乖乖就範。

為了節省時間，本人發言將只針對常有爭議的屋苑事務- 屋苑維修，至於其他建議則由關注組其他成員發表。

屋苑維修事宜

修改會議法定人數及議決百分比

按目前法例，超過屋苑預算 20%的開支便需交由業主大會議決，法定人數為 10% 業權，屋苑數目較少的屋苑，往往數十戶便可決定數目不菲的工程，為人詬病。

關注組同意，針對有關大型維修的議程，涉及龐大的資金及業主利益；提高屋苑業主的參與度，及提高議決百分比的要求，將有助取得共識減少紛爭；但屋苑有大細之分，舉辦大會有不同的難度；關注組建議，按屋苑的業戶數目，大型屋苑仍舊維持在 10%的法定人數，小型屋苑則提高至 20%，而議決百分比則同樣上調至 75%。

對於屋苑維修我們還有兩點建議。

1. 將工程勘察及顧問計算入整體工程開支

目前法例以工程的開支作為準則讓業主們議決，惟我們發現，維修工程的勘察及顧問服務，雖然金額較低，但對整個維修項目舉足輕重；然而法團往往將之視為一個獨立項目而避過規範，只由管理委員會自行挑選。

關注組建議修改法例，將工程勘察及顧問視為整體工程的一個必然部份，按整體工程（或估算）開支釐定是否需要提交業主大會作議決，提高業主的參與度。

2. 容許業主取得標書副本

標書是構成整個維修工程合約的最重要部份，詳列施工方法，材料，驗收及付款細則。但關注組發現很多業主立案法團，只有向業主派發簡單的「標書分析」便要求業主作出抉擇，缺乏目細節，小業主根本無法作出客觀比較，極容易成為維修大鱷的點心。

但按目前法例，小業主並無法定的權力向法團取得標書或工程合約等重要文件。關注組建議法例作出修訂，**容許小業主在付出合理的費用後，有權取得有關維修合約的標書及合約副本**；否則，小業主何以對工程服務提供者作出調查、選擇、監管及追討？何以能保障自身的利益？

344 關注小組

本關注組發言繼續針對常會發生爭拗的事宜，就是小業主要求召開業主大會，以及授權書制度。

小業主要求召開大會的意義

為了運作順暢，業主透過選舉成立法團授權作出管理，但權力必須制衡，法例提供途徑讓小業主就關心的事項召開大會，透過議決讓法團執行。這是小業主保障自己權益的一個重要權利。

關注組發現有個別管委會主席巧妙地藉請辭來逃避召開會議的責任，故希望提出建議，堵塞漏洞。

1. 建議修改法例，當管委會主席請辭而無人接任，召開會議的責任便落在所有管委會委員身上。經管委會商議推選當中一名委員，按照法例要求在指定時間內召開業主大會。同時亦須處理確認授權票等程序，確保會議順利進行；
2. 建議規定法團必須按照小業主所指明的事宜無增減地制定會議議程，避免法團借加入議程拖延時間，或借新議程模糊視線，游說支持。

授權票的建議

授權票制度常為人詬病及引起爭拗。關注組對授權票有以下建議。

1. 目前法例並沒有規定法團派發授權書的時間，有些法團利用此漏洞故意延遲派發授權書，做成不公平。我們建議訂明授權書必須與會議議程同時派發，讓小市民有足夠時間作出授權的安排。
2. 業主大會常會出現假授權書的指控，鑑於無法證明「被授權人」參與其中，關注組建議於授權書式樣中，獲得授權人亦需在代表文書上簽署，授權書方始視作有效。當中的好處，一來，獲授權人士可以紀錄授權單位的資料，避免遺漏，其二，被授權人士應該與授權單位作聯絡及溝通，瞭解其投票意向，亦對該授權票負責。
3. 關注組認為，要設立代表文書上訴機制，以及在會議 24 小時前至會議七天為止，於大廈顯眼處展示送交委任代表文書的建議，但考慮到文書處理需時，

故建議將收集代表文書的截止時間，訂為會議前的 72 小時。

期望有關當局能考慮 344 關注組的建議。