

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於“與商業企業主訂立提供物業管理服務合同”的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.04.02 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，當中包括與提供分層建築物管理服務的商業企業主訂立合同的規範，以下將簡介有關內容。

1. 聘請商業企業主提供分層建築物管理服務

原則上，大廈共同部分的管理工作是由分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）選出的管理機關（即俗稱的“管委會”）成員負責，但所有人大會亦可因應大廈的實際情況及需要而決定聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主（即俗稱的“物業管理公司”），協助管理機關成員執行大廈的管理工作，又或在沒有在任的管理機關成員的情況下，按所有人大會的指示執行工作及作出特定行為。

就所有人大會對聘請物業管理公司事宜所作的決議方面，法律要求應至少包括以下內容：1) 提供服務者的識別資料；2) 合同期間；3) 提供服務的內容；4) 服務的回報、支付的條件及方式。決議須由出席會議的分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

2. 合同的訂立、續期及終止

所有人大會通過聘請物業管理公司的決議後，管理機關與獲聘請的物業管理公司須以書面方式訂立合同。

關於合同的續期方面，如任一方當事人沒有書面通知另一方當事人有意終止合同，則合同到期後會自動續期，每次為期一年。但是，如果合同有特別的規定，便依合同的規定執行。

至於合同的終止，法律規定有意終止合同的一方當事人，有義務在合同期間或續期期間屆滿前通知另一方當事人，至於應提前多少作出有關通知，須視乎提出終止的一方是所有人大會還是物業管理公司而有不同規定。

如屬由所有人大會提出的，應至少提前三個月作出通知。而所有人大會提出有關終止合同的決議，須由出席會議的所有人的過半數票通過，該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。

如屬由物業管理公司提出的，則應至少提前六個月作出通知。倘若物業管理公司未有作出足夠時間的提前通知，有關合同便會自該公司作出通知後，經過六個月方終止。法律規定物業管理公司提前作出通知的時間較長，並規定公司作出通知如不符合有關時間要求會導致合同延後終止，是希望讓所有人大會或管理機關有足夠時間重新聘請物業管理公司提供服務，避免出現管理真空。

註：本文內容主要參閱第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第29條及第49條的規定。