

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

簡單管理制度中關於“小業主大會”的規定（三）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.08.27 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》已於 2018 年 8 月 22 日生效。今次修法是在現行《民法典》中有關分層建築物共同部分的管理制度的基礎上，作出符合澳門特區現實情況的修訂，主要涉及完善“小業主大會”的召集制度和運作規則、調整通過“小業主大會”決議所需的份額、明確規定“管委會”的組成及作出法律行為的範圍、釐清“管委會”與提供樓宇管理服務公司的關係及權責，以及引入關於在樓宇共同部分進行工程的特別規則。

上周本欄提及“小業主大會”作出決議的方式，以及新法對通過決議的條件所訂的新規則等。

九、如何製作“小業主大會”的會議錄？

會議錄是由主席負責繕立，或在主席不繕立時由管理機關成員負責繕立；而會議錄的內容至少應包括會議的地點、日期、開始與結束時間及議程、會議主席的姓名、出席的“小業主”或透過代理人出席會議者的票數在樓宇總值中所占的百分比、所建議決議的內容及有關表決的結果，並列明贊成票、反對票及棄權票的百分比，同時，如有“小業主”提出要求，亦應載明其投票意向，以及繕立會議錄者的簽名。

十、是否需要公開張貼會議錄？

是，會議錄副本應在會議舉行後的十日內，在樓宇入口的大堂或在“小業主”的共同通道顯眼處張貼，為期至少十五日。

十一、每次舉行“小業主大會”會議後，是否都需要向房屋局申請寄存會議錄副本？

不需要每一次，僅當會議涉及選舉或罷免“管委會”成員，又或因大廈沒有在任的“管委會”成員而“小業主大會”通過決議指定一些人作出特定行為時，才有需要向房屋局申請寄存會議錄副本；有關寄存申請應在會議舉行後十五日內提出。

十二、將涉及選舉或罷免“管委會”成員的會議錄副本寄存於房屋局的作用是什麼？

主要有兩大作用：第一、讓房屋局掌握本澳各大廈的“管委會”組成的最新情況，以及避免出現“一廈兩管或多管”的情況，因為假如該局從寄存申請中發現會議所通過的選舉或罷免“管委會”成員的決議涉及以下兩種情況：（一）罷免在任“管委會”前選出新“管委會”或（二）決議未經所需的票數通過，該局便拒絕有關寄存申請。第二、應管委會的要求，房屋局在接納會議錄的寄存後應發出一份載有“管委會”名稱及其成員身份資料的證明文件，以證實他們具正當性向任何公共或私人實體執行其職務，例如開立銀行帳戶。

十三、在第 14/2017 號法律生效時已運作的“管委會”是否同樣需要向房屋局申請寄存會議錄副本？

在第 14/2017 號法律生效時已運作的“管委會”，應自 2018 年 8 月 22 日起三個月內，向房屋局申請寄存有關選舉該“管委會”成員的“小業主大會”會議錄副本。

有關“管委會”的組成、任期、選舉及罷免等規定，請留意下集的介紹。

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》的規定。