

樓宇共同儲備基金

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1087 —— 2020.06.21 見報

隨着樓齡增長，樓宇也會和人一樣逐漸變老，故須定期做好保養，延緩衰老。按照法律規定，樓宇須至少每五年進行一次全面的檢查保養，使樓宇經常維持在良好的使用情況。

私人單位內的維修保養應由私人單位的業主負責。而對於樓宇共同部分（例如大堂、電梯、天井、外牆等）的維修保養，則應由全部小業主共同負責。所謂有備無患，為應付樓宇日常不可預見的開支，避免共同部分的滅失、損毀或損壞所需的開支，以及進行共同部分的保存及修補工作所產生的開支，法律規定每幢樓宇都應設立“共同儲備基金”。

共同儲備基金的供款

樓宇共同儲備基金的設立屬於強制性質，全部“小業主”均須作出供款。原則上，共同儲備基金的供款金額是相當於用以支付樓宇負擔的定期給付數額的十分之一，即是相當於繳交的管理費的百分之十，但“小業主大會”可議決更高的供款金額。此外，基金的收入來源還包括：（1）根據樓宇規章所定的罰則而收取的罰款。例如“小業主大會”可通過樓宇規章，對違反法律、規章或大會決議等行為作出金錢處罰，這些罰款亦成為基金的來源；（2）因欠繳定期給付而實施的法定處罰所帶來的收益。例如，有某戶欠繳管理費，根據法律規定可被處以罰款，而這種收益亦歸入基金之內；（3）如果“小業主大會”有決議，每一年度的帳目淨盈餘亦可以歸入基金之內。

共同儲備基金的管理及運作

共同儲備基金的所有款項必須存於專門的銀行帳戶，其目的是為了確保基金款項必須由具權限的人士動用，而且亦能夠清楚記錄每次動用款項的資料，包括動用的金額和時間等。

在運作方面，“小業主大會”有權通過共同儲備基金的管理規則，以及通過哪些開支可由該基金支付，這兩項事宜須經“小業主大會”的決議，而該決議須由出席會議的“小業主”的過半數票通過，且該通過的份額至少須占分層樓宇總值的百分之十五。而每當出現需要動用共同儲備基金支付開支時，仍須再經“小業主大會”議決，以保證專款專用；該決議須由出席會議的所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層樓宇總值的百分之二十五。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 5、7、10 及 22 條；及第 79/85/M 號法令第 7 條的規定。