

聘請樓宇管理公司的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2022.08.22 見報

澳門現時有不少樓宇都會由管理公司提供諸如保安及清潔等服務，為讓大家認識現行法律對聘請管理公司提供樓宇管理服務所作的規定，今天會介紹有關內容。

聘請樓宇管理公司的方式及目的

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 49 條第 1 款及第 3 款的規定，為協助管理機關成員執行大廈的管理工作，又或在沒有管理機關成員，而須按“小業主大會”的指示執行工作及作出特定行為，“小業主大會”可透過議決方式聘請提供樓宇管理服務的管理公司，並須以書面方式與管理公司訂立提供樓宇管理服務合同。

須決議的事項及通過決議的票數

根據上述同一條文第 2 款的規定，為聘請樓宇管理公司，“小業主大會”應至少就以下事宜作出決議：(一) 提供服務者的識別資料；(二) 合同期間；(三) 合同的標的，包括明細列出所協議的事項及工作；(四) 服務的回報、支付的條件及方式。

此外，根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的第 29 條的規定，作出聘請樓宇管理公司的決議須由出席會議的“小業主”過半數票通過，且該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之十五。

樓宇管理服務合同的終止及續期

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的第 49 條第 4 款至第 6 款的規定，如任一方當事人沒有以書面方式通知另一方當事人終止合同的意向，則在合同期間屆滿後，以一年期間不斷續期，但合同另有規定者除外。

如屬由“小業主”提出終止合同的情況，應在合同期間或續期期間屆滿前至少三個月作出上述所指的通知；如屬由管理公司提出終止合同的情況，則應至少提前六個月作出有關通知，否則，合同自作出通知後，經過所欠的預先通知期間方終止。而任何條款規定管理公司有權在合同不續期時取得補償者，均視為無效。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 29 及 49 條的規定。



《分層建築物共同部分的
管理法律制度》全文