

9. 公契的強制性條款： 適用於經理人的規定

經理人須採取的財務安排

問240： 假如經理人負責擬備法團的帳目，他是否需要聘用會計師審計該等帳目？

答： 如收支表所載的總收入或總開支（或兩者）超過（或相當可能超過）第27(2)(c)條所指明的款額（即50萬元），經理人必須按照決議，聘用會計師審計。

附表7第2(6)
及2(6A)段

問241： 假如經理人聘用了一名會計師審計法團的帳目，經審計的帳目及會計師報告是否公開讓業主查閱？

答： 是。經理人須准許任何業主查閱經審計的收支表、資產負債表及會計師報告。

附表7第2(6C)
及2(6D)段

經理人並須在任何業主的的要求下，在28天內向其提供會計文件，包括經審計的收支表、資產負債表、會計師報告或帳簿紀錄的副本。

問242： 經理人就建築物的管理開立和維持銀行戶口時，須遵循什麼規定？

答： 經理人為該建築物開立和維持銀行戶口時，必須遵循兩項重要規定：

附表7第3段

- (a) 該戶口須為一個有利息的戶口；及
- (b) 經理人必須只將該戶口用於建築物管理方面。

如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就建築物的管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

經理人並須在建築物的顯眼處，展示一份臚列已開立和維持的戶口的證明文件。

問243： 何謂信託戶口或客戶戶口？兩者有何分別？

答： 一般來說，信託戶口涉及信託契據，銀行在監管該等戶口時可能須遵守較嚴格的法律責任規定。客戶戶口則通常以類似“ABC物業管理公司-XYZ大廈業主立案法團”的名義開立，讓銀行知道該等管理公司是代第三者持有有關款項。

附表7第3(1A)段

經理人在採購供應品、貨品及服務方面的事宜

問244： 經理人以招標承投方式進行採購的法定要求為何？

答： 附表7第2部列明採購供應品、貨品或服務的規定。其中，第12至14段列明三種類別的採購，分別是第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購。上述類別的採購必須以招標承投方式進行。

附表7第2部

有關上述三種採購的定義，請參照條例第 2D 及 2E 條。

問245： 在收到投標書後，誰負責決定所提交的投標書是否獲接納？

答： 如採購屬第1類大額採購，在符合合約規定的情況下，經理人可決定投標書是否獲接納。

附表7第2部
第2分部

如採購屬第2類大額採購或大型工程維修採購，為此而提交的投標書是否獲接納，須取決於：

(a) (如有法團)法團決議；或

(b) (如沒有法團)業主決議。

問246： 經理人是否有權拒絕部分投標書，以及僅選出某些投標書供業主選擇？

答： 如採購屬第2類大額採購或大型工程維修採購，經理人無權拒絕部分投標書，所有投標書均須提交法團業主大會(如有法團)或業主會議(如沒有法團)。經理人可選出部分投標書建議業主考慮，但採納或拒絕哪些投標書，仍須由業主決定。

附表7第2部
第2分部

問247：

假如經理人與當其時使用的供應商訂立採購合約，可否不進行招標程序？

答：

如供應品、貨品或服務的採購屬第1類大額採購及第2類大額採購，一般情況下必須以招標承投方式進行。如有關情況符合以下準則，經理人便無須遵守條例所訂有關進行招標的規定：

- (a) 該採購所關乎的供應品、貨品或服務是與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
- (b) 業主藉在法團業主大會上(如有法團)或業主會議上(如沒有法團)通過的決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

儘管如此，經理人宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

問248：

經理人是否必須遵守《供應品、貨品及服務採購工作守則》？

答：

是。經理人應確保採購工作符合民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》的規定。

該工作守則可於各區民政事務處索取，或到 www.buildingmgt.gov.hk 網址瀏覽。

問249：

經理人如不遵守條例附表7第2部及／或工作守則的規定，業主可以怎樣做？

答：

條例附表7的條文是必須隱含地納入每份公契的強制性條款。經理人如不遵守條例附表7的條文，便屬違反公契的合約條款，業主可要求法庭就此事作出裁決。

附表7第2部 第2分部

附表7第2部 第2分部

法團終止經理人的委任

問250： 業主如何根據條例附表7第7段終止經理人的委任？

答： 根據條例附表7第7(1)段，法團可在其業主大會上，藉符合以下說明的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償：

- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
- (b) 獲總共擁有份數不少於50%的業主支持。

根據上述機制，只有擁有份數並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票。

附表7第7(1)及
(5A)段

問251： 條例附表7第7(1)段所訂的機制是否只適用於公契經理人？

答： 條例附表7第7(1)段所訂的機制適用於公契經理人，以及合約經理人(如果聘用該經理人的合約並無關於終止其委任的條款)。

附表7第7(5B)段

問252： 如果聘用經理人的合約載有關於終止其委任的條款(例如可給予三個月通知以終止委任)，業主應根據合約條款還是條例附表7第7(1)段的規定終止經理人的委任？

答： 如聘用經理人的合約載有關於終止其委任的條款，業主應根據合約條款終止經理人的委任；在這個情況下，條例附表7第7(1)段並不適用。

附表7第7(5C)段

問253： 經理人的委任結束後，須在何時將屬於業主但在他控制下的財產送交業主委員會或新獲委任的經理人？

答： 經理人必須：

- (a) 在其委任結束日期的14天內，將屬於業主但在他控制下或在他保管或管有下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何動產；及
- (b) 在其委任結束日期的兩個月內，將以下物品：
 - 經審計的收支表；
 - 經審計的資產負債表；及
 - 用作擬備收支表及資產負債表之用的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；

送交業主委員會或接任的經理人。

附表7第8段

業主之間的通訊

問254： 經理人可否決定，是否容許業主之間通過某些渠道就關乎建築物管理的事宜互相通訊？

答：

就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，經理人須：

- (a) 在有法團的情況下，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法；或
- (b) 在沒有法團的情況下，在業主會議上諮詢業主委員會，並採取業主委員會決定的方法。

附表7第4A段

問255： 什麼是“互相通訊的渠道”？

答：

這是指業主之間的溝通方式，例如把單張/信件放入業主的信箱內；在建築物公用部分張貼通知/海報、舉行會議/聚會；進行家訪。

附表7第4A段

問256： 經理人須否就每宗個案諮詢業主？法團可否就某些互相通訊的渠道作出整體批准？

答：

法團可自行決定，由經理人就每宗個案諮詢法團還是由法團作出整體批准。舉例說，法團可在其業主大會上通過決議，批准全年均可把單張放入業主的信箱內，或者批准只在數名候選人競選管委會的職位時才可這樣做。

附表7第4A段