

## XX 大廈

### 樓宇共同部分管理委託合同

XX 大廈管理機關.....(以下簡稱甲方)

甲方代表：\_\_\_\_\_ 身份證編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 電郵或傳真：\_\_\_\_\_

XX 物業管理有限公司.....(以下簡稱乙方)

乙方代表：\_\_\_\_\_ 身份證編號：\_\_\_\_\_

分層建築物管理商業業務准照編號：\_\_\_\_\_

准照有效期為 3 年，由 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX 日止

商業登記編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 電郵或傳真：\_\_\_\_\_

經甲、乙雙方同意依照下列條款簽訂本委託合同：

- 標的：**現甲方委託乙方為澳門 XX 街 XX 號 XX 大廈（以下稱本大廈），提供樓宇管理服務（尤其清潔、看守、樓宇共同部分及共同設備的維修保養服務）。大廈在物業登記局標示編號為 XXXXXX 號，而在政府租賃批地上，該租賃批地編號登錄為 XXXXXX 號。
- 甲方同意並委託乙方對大廈共同部分執行全面管理工作。
- 合同期間：**\_\_\_年（建議不少於 3 年），由 XX 年 X 月 X 日起至 XX 年 X 月 X 日止。
  - 若任何一方沒有以書面通知另一方終止合同的意向，則在合同期間屆滿後，則沿用本合同內容及管理收費不變，以 1 年期間自動續期。（適用於雙方擬定設立自動續約）
  - 合同期滿後不自動續期。（適用於雙方擬定不設立自動續約）
- 管理範圍：**本大廈之裙樓、塔樓住宅、商場、商舖及停車場之共同部分（包括獨立單位說明書所列明之共同部分及《民法典》第 1324 條所列明之共同部分），以及共同設施，皆委託由乙方全權負責管理。（若大廈為經濟房屋，須加入遵守第 41 / 95 / M 號法令有關管理行為及管理之一般義務）
- 乙方提供服務內容如下：**（可按大廈實際情況增減項目）
  - 執行分層建築物管理規章。（倘有）

# 範本

- 提供 24 小時門廳看守服務。提供\_\_\_\_個崗位，\_\_\_\_名管理員；技術主管\_\_\_\_小時駐場管理服務。
- 提供\_\_\_\_名清潔員，\_\_\_\_小時駐場負責大廈公共地方之日常/定期清潔服務，如：大堂、閘門、信箱、走廊、電梯轎廂內部、樓梯、各樓層走廊、窗、天井、平台、天台等的清潔，每日清理垃圾及清除污穢等。
- 完全履行第 12/2017 號法律《分層建築物管理商業業務法》及其他適用澳門特別行政區法律及法規。
- 承諾優先聘用本地僱員。
- 維持本大廈之公眾秩序及看守門戶，注意分層建築物所有人之安全及其財產之安全；防止任何人士聚眾喧嘩、搞事搗亂，經勸喻無效須報警處理；接受分層建築物所有人之投訴及適時跟進並回覆處理結果。
- 與專業技術設施專門企業訂立保養合同(尤其是消防系統、燃氣系統及升降機，建議升降機採用全保)，並督促保養商按時進行定期檢查及保養和服務並遵守權限部門的監督、工作指引或要求保存設備保養和維修事件記錄簿冊。
- 保持大廈共同設施(例如：升降機、消防系統、照明系統、供電系統、供水及排水系統、燃氣系統、抽風系統、門禁、閉路電視及對講機系統、公共天線等)在良好運作狀態。
- 須按升降機設備法例及指引負責樓宇升降機使用及安全。
- 按照現行法例及指引負責樓宇防火安全工作。
- 依時繳清大廈公共費用(例如公共水費、電費、電話費等)。
- 為大廈之公共設備購買火災保險(保額不低於澳門元\_\_\_\_\_元)、第三者責任保險、大廈共同部分因風災/水災/滲漏水之保險等以及為其續保，並需將大廈管理機關列為受保人。
- 應甲方或獨立單位所有人或預約取得人要求提供相關獨立單位的欠交應承擔開支之紀錄及金額。
- 為其提供服務之工作人員購買勞工保險。
- 負責每\_\_\_\_個月進行\_\_\_\_次大廈殺蟲滅鼠工作。
- 負責每\_\_\_\_個月進行\_\_\_\_次升降機槽底大清潔工作。
- 負責每\_\_\_\_個月進行 1 次對食水池專業的全面清洗工作。(建議至少 6 個月)
- 按照海事及水務局之《樓宇自來水系統維護指引》定期保養供水系統。
- 節日裝飾。
- 每年 1 月向甲方或 XX 大廈分層建築物所有人大會提交具乙方之印章及技術主管簽署之上年度帳目、本年度收支預算，提交其建議進行的工作的說明報告，以說明繳付預算開支和徵收預算收入的需要。有關之帳目、預算及說明報告均須具乙方之印章及責任人簽署作實。

## 6. 乙方回報條件：

# 範本

- 乙方同意每月向分層單位所有人按以下列表收取大廈管理費作為服務費，以及代收 10% 共同儲備基金，並以自負盈虧形式為大廈提供管理服務。(採用承包制適用) 或
- 大廈之管理費用由全體分層單位所有人分擔，並由甲方委託乙方負責代收大廈之管理費，以及 10% 共同儲備基金如下表。甲方同意乙方將大廈每月總開支之\_\_\_%/固定金額\_\_\_\_\_作為管理人酬金，於每月\_\_\_\_\_日前存入乙方指定之銀行帳戶。(採用經理人酬金制適用)

單位類別	單位數	管理費	共同儲備基金	每戶每月應繳付總金額
一房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
二房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
三房單位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
商場/商舖	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX
停車位	XXX	\$XXX	\$XXX	\$XXX

7. **共同儲備基金**：按第 14/2017 號法律規定，大廈每月定期給付數額之 10% 作為大廈的共同儲備基金，乙方必須於每月\_\_\_\_\_日前將上月實際結算之共同儲備基金交予甲方簽收或存入甲方指定銀行帳戶，乙方未經甲方同意不能擅自動用共同儲備基金。(共同儲備基金需經由分層建築物所有人大會議決通過方可動用，且每月供款亦可透過所有人大會議決定出多於 10% 之數額)
8. **乙方管理大廈負責日常開支如下**：(可按大廈實際情況增減項目)
- 各項共同設施之檢查、保養費及安全證明費用。(例如：升降機、消防系統等)
- 共同部分開支如：水費、電費、電話費等。
- 共同部分各種保險費(如：火險、第三者保險及其他保險等)。
- 乙方員工薪金、勞工保險、行政、專業會計及雜項開支。
- 其他開支。
9. **非緊急維修**：乙方須取得甲方同意後，提交不少於 3 間工程公司報價及統一維修方案計劃，內容須包括總工程費用、維修項目明細及單價、工期及保固期；倘若涉及更換零部件，應清楚列明零部件的牌子/產地/型號，再由甲方召開分層所有人大會議決通過進行維修及支付方式(如動用共同儲備基金支付費用，或由全體所有人分攤有關維修費用)。
10. **緊急維修**：為避免全體業主有重大損失或嚴重影響日常生活，乙方可因應實際情況先進行緊急維修工程(例如：爆渠/污水反湧等)，事後才通知甲方

# 範本

及提供工程報價資料，並由全體業主按比例分攤，或透過分層所有人大會議決以共同儲備基金支付。

11. 大廈各分層建築物所有人應遵守分層建築物管理規章，以及履行法例對分層建築物所有人行為作出之規定，而乙方有權對違反上述規定之分層建築物所有人進行干預或將違例情況通報到政府權限部門。
12. 倘若大廈發生事件須向保險公司求償時，乙方須負責在發生事件當天即時通知保險公司跟進索償程序，並同時知會甲方。
13. 倘乙方管理人員須檢查各種設備或檢查有關樓宇結構安全之工作時，甲方應儘量予以協助，乙方有權對違例之單位所有人進行干預或將違例情況通報到政府權限部門。
14. 在分層建築物所有人大會授權予甲方，且在澳門現行法律容許之情況下，甲方可同意授權乙方負責追討分層所有人拖欠之費用(例如:管理費、公共維修費及共同儲備基金供款)。如分層建築物所有人逾期仍欠交管理費、公共維修費及共同儲備基金供款時，乙方須以書面方式向有關之分層建築物所有人催收所欠交之費用，並有權依照民法典之規定收取延遲利息，甚至透過司法途徑追討欠費。
15. 乙方無權擅自將經營管理本大廈之業務、樓宇公共部分或設備設施全部或部分移轉、出租、出借予第三者；亦不得擅自修改或拆除本大廈其他設施，即使是由乙方所安裝的設備設施亦然。
16. 乙方須向甲方提供至少一名技術主管的資料，如資料出現變化須於 30 日內以書面方式通知甲方。
17. 乙方有義務為兩個或以上的獨立單位所有人之間的糾紛作出跟進協調；亦有義務接收住戶對大廈管理的投訴或查詢，並作出適時必要的處理及回覆結果。
18. 本合同之終止：
  - 合同期內如乙方被法院清盤或分層建築物管理商業業務准照被中止/註銷，則甲方可單方終止合同。
  - 如分層建築物所有人大會議決通過單方終止本合同，則甲方應在合同期屆滿前至少 3 個月以書面方式通知乙方。(若屬經濟房屋雙方均必須遵守第 41/95/M 號法令之規定)
  - 如乙方提出單方終止合同，則應在合同期屆滿前至少提前 6 個月以書面方式通知甲方，並須就終止提供管理服務的意向，提前在分層建築物各主要出入口及大堂以張貼通告的方式通知分層建築物所有人。
  - 在乙方提出單方終止合同之情況下，乙方應自作出書面通知之日起至

# 範本

少 6 個月內，或於該期間內直至有接管者為止繼續提供管理服務。

- 在甲方或乙方單方按規定通知不續約的情況下，乙方不得提出要求取得任何補償。
  - 在任何情況下，乙方在確定終止本合同所指的管理服務前，必須與甲方或新接手的管理公司做好應有的管理、銜接工作交接手續和轉移相關的資產。
  - 乙方自撤出管理本大廈終止服務之日起 30 日內，須將管理服務及保管的本大廈的一切相關文件/帳目/單據，尤其截至業務終止之日時，本大廈之共同儲備基金滾存、分層建築物所有人所負的或第三人對分層建築物所負的債務的聲明書，交予分層建築物所有人大會、管理機關或其代表簽收。
19. 本合同有任何不足之處，均按照澳門特別行政區現行法律處理。日後雙方可透過以合同附註形式為本管理合同作出增補及修正內容。
20. 甲乙雙方如就大廈管理事務出現爭議，且經協調仍無法解決時，甲乙雙方同意以仲裁方式處理。
21. 此合同壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為據，於簽字及蓋章日即時生效。

甲方代表簽名及蓋章：

乙方代表簽名及蓋章：

---

XX 大廈管理機關

---

XX 物業管理有限公司

日期： 年 月 日 ，於澳門

- 附件：
- XX 大廈管理機關成立之分層建築物所有人大會會議錄影印本；
  - XX 大廈分層建築物所有人大會決議與乙方簽署管理合同之會議錄影印本；
  - XX 大廈的首年收支預算；
  - XX 物業管理有限公司之有效商業登記資料影印本；
  - XX 物業管理有限公司之分層建築物管理商業業務准照副本；
  - XX 物業管理有限公司之技術主管資料。