

愉翠苑
特別業主大會
會議記錄

日期：二零一四年一月十八日(星期六)

時間：晚上八時

地點：林大輝中學地下有蓋操場

出席戶數：共 558 戶
(出席業主 130 戶及授權業主 428 戶)

出席委員：第六屆業主委員會委員包括：
主席：謝銳釗先生
秘書：尹廣耀先生
委員：李國智先生、林建明先生、郭錦鴻先生、
歐陽靜慧女士、郭樂怡女士及余碧玲女士

房署代表：房屋事務經理 余蕭少娟女士
署理副房屋事務經理 余大永先生
房屋事務主任 戴美珊小姐

出席嘉賓：愉欣區區議員 姚嘉俊先生
沙田民政事務處代表 梁家傑先生

鍾沛林律師行：陳志華律師

康業服務有限公司代表：分區經理 曾美玲小姐

會議內容

1. 出席業戶

- 1.1 根據愉翠苑大廈公契規定，是次業主大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百分之十。愉翠苑之總業主人數為4,178戶(包括商場及停車場的業主「領滙」、政府設施的業主「房屋委員會」及住宅4,176戶)，即是晚大會的法定業主人數為不少於418戶(包括授權人士)。大會主持愉翠苑業主委員會主席謝銳釗先生宣佈直至八時十三分共有425戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的10.17%，已符合公契規定需出席業主人數，大會正式開始。

註：經會後點算，是次大會的總出席業主(包括授權人士)戶數共558戶。

- 1.2 謝主席代表業主委員會向所有出席是次大會的嘉賓及業戶表示歡迎及多謝他們的蒞臨。同時，感謝「林大輝中學」借出場地予屋苑舉行業主大會。

2. 跟進議程1至3

2.1 議程1

議決及通過就「香港房屋委員會」辭任愉翠苑公契經理人後，屋苑管理服務合約不進行招標採購，於2014年7月1日續聘「康業服務有限公司」成為愉翠苑之管理服務公司，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團(如已成立)之代表簽署管理合約。

於投票開始前，「房署」余太表示「房署」的整體政策鼓勵業主自行管理屋苑，故此「房署」早於去年6月14日已致函各業戶，通知「房署」將於2014年7月1日起辭任愉翠苑公契經理人一職。事實上，愉翠苑與其他私人屋苑無異，自2001年入伙至今已十多年，於與「業委會」共事多年期間，她深深被「業委會」各成員的熱誠、無私奉獻及盡心盡力為屋苑及各業戶謀福祉的精神所感動，且自「業委會」於2002年成立後，各委員均積極參與屋苑管理的各項事宜，對屋苑管理事務非常熟悉，實已有足夠的經驗和能力自行管理屋苑。

謝主席表示多年來與「房署」合作無間，縱使偶有爭拗，但均只是為各業戶爭取合理的權利，而「房署」過去亦協助「業委會」進行了多項改善計劃，在此，感謝「房署」為屋苑作出的努力及支持。

期間有業戶查詢「康業服務有限公司」新合約的費用。曾小姐表示「康業」於愉翠苑之「總部行政開支」及「公司酬金」收取是以定額形式收取，並不如坊間一般，公司酬金與屋苑支出掛鈎，而相關費用如下：

	2014/2015	2015/2016	2016/2017
	每戶每月(HK\$)	每戶每月(HK\$)	每戶每月(HK\$)
公司酬金	6.68	7.00	7.35
總部行政開支	6.68	7.00	7.35
總計	13.36	14.00	14.70
約佔管理營運費用百分比	2%	2.1%	2.2%

*2014/2015 每戶每月平均管理營運開支為 HK\$668

另有業戶查詢「房署」辭任公契經理人後對屋苑運作的影響及如有需要，「業委會」是否有權力辭退管理公司。陳律師解釋根據法例，如已成立「業主立案法團」，「法團」將會於現任公契經理人辭任後，繼任成為公契經理人，但由於愉翠苑仍未成立「法團」，故此，「業委會」將成為屋苑的監管組織。

曾小姐補充根據「康業」擬訂的管理合約，簽署雙方均有權在給予對方三個月通知期提前終止合約，而是晚會議將會一併議決授權「業委會」簽署新管理合約，故「業委會」於需要時將可按合約條款執行有關合約的終止權。

謝主席補充經檢視新管理合約草稿，「業委會」確有權力給予三個月通知期終止合約，但「業委會」並不會擅作主張，如日後管理公司表現欠佳，「業委會」亦會召開業主大會，由各業主議決是否辭退管理公司。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由姚嘉俊議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	不贊成
業權份數	44,411	837
佔總投票率	98.15%	1.85%

謝主席宣佈議程 1 “議決及通過就「香港房屋委員會」辭任愉翠苑公契經理人後，屋苑管理服務合約不進行招標採購，於 2014 年 7 月 1 日續聘「康業服務有限公司」成為愉翠苑之管理服務公司，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團(如已成立)之代表簽署管理合約” 以 98.15%贊成票獲得通過。

2.2 議程 2

謝主席表示議程 2 為 “議決及通過愉翠苑業主延續與「康業服務有限公司」之愉翠苑管理服務合約 4 個月，由 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日，以便愉翠苑業主有足夠時間進行招標及安排業主大會通過採購議決”。但由於議程 1 獲得通過，故宣佈議程 2 無需進行議決。

2.3 議程 3

議決及通過由議決 1 或議決 2 的新管理合約年期。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由姚嘉俊議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	2 年	3 年
業權份數	14,767	24,958
佔總投票率	37.17%	62.83%

謝主席宣佈議程 3 “議決及通過由議決 1 或議決 2 的新管理合約年期” 以 62.83%選票通過 3 年合約年期。

3. 成立「業主立案法團」簡介

陳律師表示政府一向鼓勵成立「業主立案法團」，「法團」是一個法人組織。根據《建築物管理條例》，業主可根據條例第3、第3A或第4條召開會議，以委出管委會和成立法團。根據條例第3條，委出管委會的業主會議，可由(1)公契訂明管理建築物的人(公契經理人)；或(2)公契授權召開有關會議的人(公契授權人)；或由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主召開。會議上，召集人須確定業主委出管理委員會的決議獲過半數票通過，以及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。業主在同一業主會議上，藉決議以“得票最多者當選”投票制，委任管理委員會委員及選出主席、副主席(如設立)、秘書及司庫。而由於愉翠苑單位數目超過100伙，故「法團」組成人數最少為9人。

成立「法團」的主要好處是可「當家作主」，由各業戶選出的管理委員會管理屋苑，亦有權全面監控屋苑財政狀況，同時，作為溝通橋樑收集業戶意見，並指示管理公司執行。但亦可能由於「法團」委員人數眾多，意見未必每次一致，故有機會出現爭拗情況。

謝主席表示能否成立「業主立案法團」，全看各業主於業主大會上的意向，而由於每次舉辦成立「業主立案法團」的業主大會，為確認業主身份，均須於「土地註冊處」進行查契，查契費用每戶HK\$10，即每次查契便須支付四萬多元。為免浪費屋苑資源，「業委會」將於農曆新年後發出問卷，諮詢各業戶對成立「法團」的意見，同時，「法團」的成功建立實取決於各業主的參與，故問卷亦會同時諮詢各業主對擔任「法團」委員的意向。

4. 業戶提問

4.1 「業委會」或「法團」委員可否收取酬金/津貼

有業戶查詢，「業委會」或「法團」成員可否收取酬金。陳律師表示根據現行法例，「業委會」並不可收取任何酬金/津貼，如「法團」已成立，則「法團」主席、副主席、秘書及司庫均只可收取上限HK\$1,200之津貼而不可收取任何酬金。且有關津貼必須於業主大會上議決通過方可收取。

謝主席補充現時「業委會」所有成員均是義務工作，縱使不時需與其他機構進行會議或出席其他屋苑的交流活動，但涉及的開支均由各成員自行支付，期間並無動用屋苑分毫。

4.2 大維修招標程序

有業戶查詢，日後屋苑進行大維修時的招標程序。陳律師表示現行法例對招標程序有嚴格監管，法例亦規定進行大維修必須於業主大會上通過，即是於進行大維修前、招標前及選擇承判商前均須於業主大會上議決通過。同時，法例亦訂明金額高於二十萬之採購必須最少索取 5 份報價，而所有用於大維修之集資，亦須存放於為屋苑開設的獨立銀行戶口內，以保障各業戶。

4.3 維修基金事宜

有業戶表示現時每月每戶繳交的管理費中，會撥出 HK\$10 作維修基金的金額太低，雖然屋苑現時仍有三千多萬儲備，但屋苑有 4,176 伙，有關儲備未必能應付日後的大維修支出。曾小姐表示如「業委會」及各業戶同意，可修改有關撥款金額，但業戶必須明白如增加供款，管理費水平將相應提高。

謝主席補充「業委會」過往已就上述事宜作出探討，認同屋苑必須未雨綢繆，增加屋苑儲備以應付日後大維修之需。惟縱使現時愉翠苑的管理費水平為同區云云眾屋苑中屬最低的其中一個屋苑，但由於屋苑各業戶的背景及期望各有不同，亦有業戶認為現時管理費水平已帶來一定經濟壓力，且屋苑短期內未有任何大型維修計劃，故增加維修基金未必可獲得業戶認同。且一般大維修均需要二至三年時間作籌備，故於日後大維修計劃開始時將考慮增加維修基金以作儲備。屆時，將會召開業主大會，由業戶作出議決。

4.4 屋苑財政狀況

有業戶建議將每月的收支盈餘/虧損及屋苑儲備上載於屋苑網頁上，以便業戶參閱。曾小姐多謝業戶意見，並表示會作安排。

4.5 建築瑕疵跟進事宜

有業戶查詢「房署」對潛在性建築瑕疵的責任事宜。「房署」余太表示「房署」為居屋屋苑只提供 10 年結構性保證，如屋苑在 10 年結構性保證期內發現結構性損壞情況，「房署」會安排維修。至於潛在性建築瑕疵，居屋屋苑及私人屋苑業主均可按一般普通法處。

陳律師補充潛在性建築瑕疵是指樓宇建築時已存在但不能即時發現的瑕疵項目，而根據法例，市民可就此向發展商索償，但要舉証此項目，則須經專業機構詳細分析及證明，根據過往法庭案例，本港至今暫未有成功個案出現。

謝主席於晚上九時三十分宣佈是晚特別業主大會正式結束。



愉翠苑
第六屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零一四年二月十日