物业管理公约

前言

第一条

根据民法的第117号条款，除在售卖契约中有特别规定外，公寓所属的公共所有部分包括：

通往各家套房、公共服务区、共同所有区的楼梯；入口及其它所有的公用区；设施、设备及其它共用财产。在私有房产中万一可能存在的地役权被确定在售卖契约中，或者可以在房产现状看到。公寓房主放弃享有共同财产的权利也不可避免交付共有财产的房管费及装修费（据民法第118条款规定）。

第一部分 规则

费用分摊

第二条

所谓的不动产部分的比例价值，包括地役和公用区价值，以千分之一形式计算；比列价值指出整个建筑物每所不动产部分的互相价值，而不同于不动产部分的出售价格。

公寓的房管费按照所谓的“千分表格法”计算。此表格把整个建筑物，包括地役和公用部分，分成千分之一计量单位，而每个房主按照他不动产部分，包括相关的公用部分，占多少千分比例而承担共同房管费。

除了在下列条款中明确地表达以外，公用区的维修费，即日常及非日常维修费、建筑的部分或全部重建费、由房管会通过决定的建筑物更新费用，均应由所有房主按照千分表格法而分摊。

第三条 楼梯费

楼梯及相关部分（如墙壁、栏杆、窗口等）的保养、维修、重建及日常和非日常保管费，由住宅楼的房主按照民法第1124条款确定的“楼梯千分表格法”比例而分摊。楼梯千分表格和上述的千分表格法不同处为房屋的楼层，即使用楼梯部分也算在内。

楼梯、进口、电梯、公用区的电费按照楼梯千分表格法比例由公寓房主分摊。

第四条 管道系统及类似费用

水、煤气、电力、排水管道的保养、维修以及重建费用按照不动产部分千分比例由房主分摊公用部分；各套房的私人使用部分为私人财产。在私有房产内管道发生问题时，房主应及时修理并承担相关费用，除非管道问题由于共同责任发生因此费用共同支付情况。

第五条 保险

建筑必要有“全部建筑”种类保险；这种保险合同包括火灾、雷电、爆炸、水管破裂、对第三者的民事责任和邻居权益保险。保险单应该至少每两年更新一次。

每个房主均必须承担保险费，按照千分表格法比例分摊。出现事故时，保险赔偿应该以重建建筑物而使用。如果保险公司的赔偿低于实际的修理费、重建建筑物的全部或部分时，除了下面条款所提出的情况以外，每个房主应按照千分表格法的比例承担差额费用。如果保险单还包括私人财产或私人财产的部分，赔偿损害时，房管会应该任命一位技术人员，而赔偿金额的分摊将根据他所写的报告确定。

第六条 建筑的全部或部分丧失

当建筑物全部或达到其价值的四分之一部分消失时，每个房主可以卖掉其财产的残余部分以及相关地役和公用附属，但买方必须承担重建费用。不要参与按原来样子重建建筑物、实施或设备的房主可以把房产权利以及对于公用区的权利转让给别人，包括不是公寓居民的人。此规定与现行民法第1128条款所规定的不同处，以本规则为准。

第七条 房主的独立建筑

除非在售卖契约中另外决定或房管会据民法的第1136第一段落所规定的大多数另外通过的决定，建筑的地层、最上面一层和花园的不动产部分房主不允许新建楼房或房间。此规定与现行民法第1127条款所规定的不同处，以本规则为准。

第八条 一般费用

本规则条款不列出而公寓必须承担的一半费用由房主按照千分表格法比例而分摊承担。

第九条 由于人的疏忽而造成的损害费用

房主必须赔偿家庭成员、职员、租户或其家人和职员对于公用区及实施所造成的损失。

第十条 不动产部分用途

无论如何，不动产部分必须与建筑许可证一致，并未得到主管当局批准时，不可改变不动产部分的用途。

第二部分 行为规则

公用部分的使用及房产用途

第十一条

私有房产的费用

如果在房主财产内所发生的损害会有害对于其他公寓局居民或整个建筑物时，房主应该立即负责维修并承担相关费用。在私人房产内房主要进行涉及到公寓的稳定性或美观的修改时，首先必须通知管理人并等到管理人的批准才能开设施工。如果有关决定不在管理人的权利范围内，事件由房管会来决定。

第十二条公用区的纪律

禁止：

A. 以建筑或其它任何形式（不动产或动产的）暂时或永久地占据公用区或公寓所属的公共场所；
B. 在公用区非停车地区内停汽车、摩托车、自行车等；
C. 在窗户外或阳台上晾晒衣服（可以在天井的阳台上晒衣服，以避免让路人看到）；
D. 在窗户外或阳台上拍打地毯或其它家什；
E. 在不动产部分中进行跳舞、音乐、唱歌活动，尤其在上班时间内；
F. 浇植物、花草、晒湿衣服，以避免水从阳台或阳台的滴水槽滴到了下面；
G. 从窗户、阳台或所有的公用区扔垃圾；
H. 在窗户或阳台上放花草植物，除非使用避免漏水花盘及防止植物落到下面的铁栏；

I. 在房屋内存放数量超过家庭所需用量的可燃物质，或会造成损害或干扰的其它植物；
L. 从晚上22点到早上7点在房屋中或在公用区制造任何形式的噪音；
M. 未得到房管会的书面批准时，在外墙或窗户玻璃上悬挂或镌刻个人或商店铭牌、门牌或各种文字；
N. 未得到房管会的批准时，对私有房产进行损害建筑的美观的修造或补充建筑。

第十三条 对私有房产的干预

当物业管理者及房管会决定应该进行维修时，房主和其租户必须允许私有房产内进行所需的有关检查。当房主暂时离开房屋时，应该关好所有的水、煤气、电源开关。当房主暂时离开房屋时而不把房屋的钥匙留给他信任并物业管理者所认识的人，在紧急必要的情况下，为了避免房屋内造成严格损害或危害相邻房屋，物业管理者可使用特殊工具打开房屋。

第十四条 房主义务

房主应该向物业管理者声明自己的身份数据及通讯地址。不声明其它通讯地址时，有关此规则的函件，其通讯地址为公寓的房产。房主把其房产权利转让或出租房屋时，除了民法第63条所规定的义务，还要遵守下列义务：

A. 以书面方式通知物业管理者房产权利持有者及房屋租户的身份数据；
B. 通知买房或租户有关本规则的内容；修改或出售房产，以及有关房产用途或房屋财产的任何公约中，均必须遵守本规则的规定。
C. 应该付清签约之日为止的公寓房管费。但买方和卖方均共同责任当年和上一年的房管费（据1942年3月30日通过的大区议会法令第318号的第63条款）。私有房产租赁时，除了个人责任以外，每一项权利和义务只针对房东。

第四部分

第十五条 最后规定

本规则由四部分及15条款组成的；公寓物业管理者将把本规则交给所有的公寓房主。

每个房主应该把本规则的副本给其租户或用益权者。有关房产权的更改或转让公约，及租赁合同中必须征引本规则。不遵守本规定的居民签署售卖契约后仍然对公寓承担责任。

房主的继承人接受房产权利的同时，自动地接受此规则，需尊重执行。