



海洋花園管理有限公司

裝修承辦商 (由業主 / 住戶所聘用) 裝修守則 (修改版 19.7.2017)

一. 裝修前需辦理裝修登記及以支票或現金繳交裝修按金 MOP5,000 予「海洋花園管理有限公司」(以下簡稱「管理公司」), 待完成後, 由管理公司確定公眾地方或設施沒有堆積泥頭或廢料或受到損毀, **將於 1 個月內無息發還裝修按金**, 但如完工時於檢查發現有違反裝修守則, 必須於 1 個月內進行還原, 否則該按金將不獲退還, 直至還原工作完成為止, 如違反裝修守則而影響大廈之結構、損毀或產生之後果, 該單位業主/裝修承辦商將承擔一切責任。

另外, 管理公司亦可行使以下職權: 單位於施工期間或工程完成後, 如發現因工程導致大廈公共地方損毀、弄髒, 於一個月內未能妥善處理, 可由管理公司進行維修、清潔, 則所收之按金將用作支付相關費用, 若按金未能足夠支付時, 則由大廈業主/裝修承辦商來支付餘下費用。

二. 裝修承辦商的工人均須配戴由管理公司發出之有效的工作證及由管理員登記資料後, 方可進入大廈, 每張工作證的按金為 MOP20, 待工程完成後, **方獲無息發還工作證按金**。若遺失或損毀工作證, 有關按金將不獲發還。另外, 管理員有權阻止任何未經許可的人士進入大廈內。

三. 所有大廈主力牆、柱樑、公共管道或影響結構及外觀等之部份一概不得更改或拆遷。不得在公共走廊安裝明喉或明線。違反之業主及裝修承辦商須負責所引起的一切後果及對大廈其他業主所造成的損失負責。

四. 注意保護在單位內的公共管道(包括污水管、雨水管、冷氣排水管、煙囪、中央石油氣喉等), 以免損壞而引致滲漏及淤塞。如有違反而導致滲漏或淤塞, 該單位業主/裝修承辦商須負責所引起的一切後果包括對大廈其他業主或大廈公共部分所造成的損失。

五. 避免破壞及改動大廈公共網路設施及其相關導線 (包括對講機、公共電視天線、電線、寬頻線、消防警報、單位防盜設備等), 以免影響公共設備及其他單位。

六. 搭建棚架時, 嚴禁將棚架竹支插進其他業戶的外牆、窗戶及露台上。必須在棚架範圍建造防護欄及帆布等, 通知管理公司在地下或平台相對位置拉警示帶。如因上述工程安全措施不足而造成意外, 該單位業主/裝修承辦商須負全責。

- 七. 安裝或移除冷氣機時 如搭建棚架而造成外牆損毀 裝修承辦商應修補該損毀位置 否則 該單位業主/裝修承辦商將承擔一切後果及責任。
- 八. 如改動單位內的窗戶，而造成外牆損毀，裝修承辦商應修補該損毀位置，否則該單位業主/裝修承辦商將承擔一切後果及責任。
- 九. 只允許使用工人電梯或指定之裝修專用電梯和後樓梯作搬運裝修物料之用，並通知管理處，須根據管理員作出的指示進行，並符合電梯的負重限制。
- 十. 除進出外，裝修工人只可留在裝修單位內工作，不允許在裝修單位以外的其他單位附近逗留及嚴禁在其他樓層及大廈之公共地方流連，更不可以滋擾及影響其他業戶。違反之裝修承辦商/業主須負責被滋擾業戶所引起的一切後果及責任。
- 十一. 裝修廢料必定要即日運走。禁止將廢料或物料擺放於走火通道。如沒有妥善清潔因裝修弄髒的公共地方，管理公司有權收除清潔費 500 元/次。裝修垃圾不可以棄置於海洋花園範圍，並須棄置於指定地區。
- 十二. 裝修期間必須小心防火，如裝修物料有安全性問題，需確保貯存妥當和符合法例及相關指引要求，如引起事故，業主及裝修承辦商須負全責。同時，裝修單位大門必須關上，以防止噪音及塵垢滋擾鄰居。
- 十三. 管理公司有權停止未經申請或違反本守則的裝修工程。
- 十四. 管理公司職員有權要求業主配合在施工期間給予進入單位內，視察相關工程是否符合本守則。

裝修工作允許時間為：

星期一至星期五 ---- 上午九時至下午一時，下午二時至下午六時
星期六 ----- 上午九時至下午一時

(註：公眾假期及星期日禁止裝修)

裝修期間，要盡量降低噪音。下午六時後必須停止一切裝修活動，並準備離開裝修單位。

如查實有違反裝修守則，管理處有權終止該單位之裝修工程。

2. 單位裝修守則協議書

本人為 _____ 苑 _____ 樓 _____ 座之裝修承辦商，同意並承諾遵守上列之裝修規則及附上之“土地工務運輸司”通告。如有違反裝修守則而產生之後果，本司將承擔一切責任。

公司名稱：

負責人姓名：

負責人簽署：

聯絡電話：

手提電話：

日期：

裝修工作証編號：

本人為上述裝修單位之業主，同意並承諾遵守上列之裝修規則及附上之“土地工務運輸司”通告。如有違反裝修守則而產生之後果，本人將承擔一切責任

單位：_____ 苑 _____ 樓 _____ 座

業主/住戶 姓名：

業主/住戶 簽署：

聯絡電話：

手提電話：

日期：

裝修工作証編號：

AVISO

Nos termos do artigo 1422.º do Código Civil e artigo 52.º do DL n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (RGCU), informam-se todos os ocupantes do edifício que é proibida a execução de quaisquer obras nas partes comuns, sem a devida autorização da DSSOPT, nomeadamente:

- fachadas e empenas (colocação no exterior do edifício de grades, gaiolas, suportes para vasos e palas, abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, etc.);
- terraços, podiuns, varandas de recuo das fachadas e pátios (execução de quaisquer construções, sejam elas com paredes de alvenaria ou zinco, cobertura de betão armado ou zinco ou simples telheiros em zinco);
- escadas e corredores de acesso (colocação de portões de ferro).

As infracções ao acima exposto são puníveis com multa até 20,000.00 pat. (art.º 65.º do DL 79/85/M) e a obrigatoriedade de proceder à demolição/construção das obras executadas ilegalmente, caso não seja possível a sua legalização (art.ºs 52.º e 53.º do RGCU).

通告

按民法典第一四二二條和在八月二十一日政府刊登之第七九/八五/M號法令所核准之都市建築總章程第五十二條的規定，現通知所有此大廈住戶，倘無本司之工程核准，禁止在大廈公共地方施行任何工程，即：

- 樓宇正面和外牆（安裝在大廈外之鐵欄，花籠，花架和鐵蓬，開鑿新牆孔或擴大原有牆孔.....等等）；
- 天台，平台，樓宇面之退縮層露台和通天（施行任何之建築物，不論是磚牆或鋅鐵，石屎或鋅鐵蓋頂，或是簡單鋅鐵管蓬）；
- 樓梯與公共通道，走廊（安裝之鐵閘）。

上述情形之違例者會受處罰最高為澳門幣貳萬元正(MOP\$20,000.00)(政府第七九/八五/M號法令第六十五條)，與及倘工程未能達合法化（總章程第五十二和五十三條），必須進行清拆/重建因違例施行之建築物。



單位裝修資料表

大廈：_____單位：_____

裝修內容： 地板 地磚 油漆 牆紙 換門窗
 木工 水喉 電掣 防水 空調冷氣
 露台 加大電錶 電動車充電裝置

不屬於以上裝修項目 (必須填寫)：_____

施工日期：_____

預計完成日期：_____

裝修第一次續期：_____ (如裝修工程延期必須提前申請)

裝修第二次續期：_____ (如裝修工程延期必須提前申請)

施工人員人數：_____

工程會產生的情況： 灰塵 噪音 油漆或其他氣味

注：該資料張貼於裝修單位門口，以令其他住戶知悉，張貼前會刪除業主簽名。

業主姓名：_____日期：_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____



退裝修按金申請表

業主姓名：_____大廈及單位：_____日期：_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

註：退裝修按金手續必須由申請人，填妥本表格連同“按金收據正本”到本公司海洋大廈辦事處(澳門氹仔海洋花園大馬路 388 號海洋大廈 4 樓)或大廈管理處安排有關退按金之申請，待管理公司安排要求業戶配合給予進入單位內視察相關工程是否符合本守則，尤其是有否影響及破壞樓宇之共有部份，視察無異後，裝修按金將在 45 天內無息退還。裝修按金將以劃線支票方式開立，並以電話通知閣下到本司領取(領取時需交回裝修按金收據正本)。如申請人遺失裝修按金收據正本，必須由申請人書面聲明遺失按金收據，並提交身份證副本(如公司持有，須有公司印章)後方可辦理退按金手續。

由管理公司職員填寫：

於_____年____月____日，由職員_____檢驗_____苑_____樓_____座之裝修工程已妥善完成/違反裝修守則(請劃去不適用部份)，並附上有關檢查表。

退回工作證_____張，遺失工作證_____張，退回裝修按金_____。

管理員簽名：_____ 檢查日期：_____ 支票抬頭：_____

清潔工簽名：_____ 檢查日期：_____ 主任覆核簽署

日期：_____

開工日期：_____ 批准人批核簽署

完工日期：_____ 日期：_____

申請退按金日期：_____

辦理退按金日期：_____ 完成退款日期：_____