关于《东方梅地亚中心中央空调改造合同》中甲方签约

主体资格的法律意见

北京三汇冷暖设备有限公司：

因贵司拟与第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司东方梅地亚分公司（以下简称“东方梅地亚分公司”）签订《东方梅地亚中心中央空调改造合同》，现我方对该合同中东方梅地亚分公司的签约主体资格发表如下意见：

1、《中华人民共和国公司法》第十四条规定，公司可以设立分公司。设立分公司，应当向公司登记机关申请登记，领取营业执照。分公司不具有法人资格，其民事责任由公司承担。

根据以上规定，贵司应当要求东方梅地亚分公司提供其已经经过政府相关主管部门登记的营业执照，并要求其提供第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司出具的授权东方梅地亚分公司以自己名义开展业务活动的授权委托书已确认其业务范围。

2、《物业管理条例》第三十四条规定，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

东方梅地亚分公司自称其系东方梅地亚中心的物业服务企业，因而应当要求其提供和东方梅地亚中心业主委员会订立的合同，以确认其是否有代替东方梅地亚中心全体业主对外签订涉及物业服务内容合同的权利。如该合同未明确东方梅地亚分公司是否有该项权限，则应当要求东方梅地亚分公司提供东方梅地亚中心业主大会或业主委员会授权其签订《东方梅地亚中心中央空调改造合同》的授权委托书。

3、《物业管理条例》第十一条规定，下列事项由业主共同决定：（六）改建、重建建筑物及其附属设施。

第十二条第三款规定，业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。

因此，贵司应当要求东方梅地亚分公司提供符合上述规定比例的东方梅地亚中心业主大会通过的《关于通过改造<东方梅地亚中心中央空调改造合同>项下中央空调的决定》，以确认其有权代替东方梅地亚中心全体业主与贵司签订《东方梅地亚中心中央空调改造合同》。

综上，贵司在与东方梅地亚分公司签订《东方梅地亚中心中央空调改造合同》前，应当审查其是否已经经过工商行政部门登记，取得营业执照；与贵司签订合同是否已经取得总公司及东方梅地亚中心业主大会的授权；《东方梅地亚中心中央空调改造合同》项下所改造的项目是否已经经过东方梅地亚中心业主大会的有效批准，以避免签订合同后因主体资格问题而导致合同无效，蒙受不必要的损失。

顺祝商祺！

北京威诺律师事务所

 三汇顾问团队

 2016年3月27日