

誠美樸真社區

第二屆區分所有權人會議記錄

日期：109 年 06 月 13 日（星期六）

時間：AM 09：30

地點：社區二樓聯誼廳

記錄：社區主任－陳明育

召集人：第一屆管理委員會主任委員陳詩斌

主席簽名：

出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計 64 人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 85 人，區分所有權總計 17433.67 平方公尺。
3. 合於規約第七條第三款第三項之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。

■已出席區分所有權人數計 64 人，占全體區分所有權人數 75.3%。

■已出席區分所有權比例計 7,906/10,000，占全體區分所有權 79.1%。

列席人員：伯克錄物業公司代表

一、主席報告：

本誠美樸真第一屆管理委員會成立迄今，將屆滿一年，這一年中，管委會成員都屬義務且無給職，參與的初衷純為熱心公益及對本大樓的高度認同感，可謂任勞任怨，勇於付出，對於社區興革事務有滿腔熱誠服務之心，雖稍有成果，但仍有很多改進空間，期待今天將選出的第二屆委員們能有更積極的作為，讓本社區之居住品質更優質，以不負所有住戶的期許，以下僅就一年來之工作要項提出報告。

二、年度會務工作報告：

【管理委員會】

1. 訂定/修訂社區各項管理辦法如下：

- ①第一屆十月份第三次管委會決議：修訂健身房使用管理辦法、KTV 室使用管理辦法、聯誼廳使用管理辦法、郵件收發及委託物品寄放櫃台管理辦法。
- ②第一屆十一月份第二次管委會決議：訂定身障車位管理辦法、監視錄影影像管理辦法。
- ③第一屆十二月份第一次管委會決議：修訂 KTV 開放時間。

2. 管理委員會組織報備：

第一屆管理委員會組織報備、稅籍資料暨免稅證明申請完成。

3. 公共意外險簽約：

第一屆十月份第一次管委會決議提報社區公共意外險，決議向國泰產險投保，年保費\$5,872 元。

4. 公設點交及教育訓練執行：

108/09/29 第一次公設教育訓練、108/10/06 第二次公設教育訓練、108/10/13 第三次公設點交暨教育訓練、108/10/20 第四次公設教育訓練、108/10/27 第五次公設教育訓練、108/11/03 第六次公設教育訓練、108/11/17 第七次公設點交。

5. 公共基金核發：

向市政府申請社區公共基金總額為\$1,783,470 元，於 108/12/23 撥款，並於 109/01/06 轉存入定期存款。

6. 簽訂社區各項契約：

- ①汽車轉盤契約。
- ②消防、機電契約。
- ③物業/保全契約。
- ④垃圾環保契約。
- ⑤公共意外責任險契約。
- ⑥大都會計程車叫車機保管簽收單。

7. 核定免徵廢棄物清除處理費：

停徵期自 109/01/08 起至 109/10/31 止。

【公共事務管理】

(一)社區概況:至 109 年 5 月止，本社區住屋狀況統計如下表：

區分	總戶數	現住戶
A 棟	47	40
B 棟	38	34
合計	85	74

(二)物業管理暨駐衛服務：

委由伯克銻物業公司執行事務管理服務及駐衛安全服務。

(三)公共設備保養維護：

1. 電梯設備：

委由富士達電梯負責 4 部電梯各機件及車廂運轉狀況檢查。

電梯編號	升降機統一編碼	年度安全許可證到期日
040-1970271	B-700-1046014-9	110 年 05 月 29 日
040-1992242	A-700-1040002-3	110 年 05 月 29 日
040-1992253	B-700-1046017-1	110 年 05 月 29 日
040-1970284	B-700-1046016-0	110 年 05 月 29 日

2. 汽車轉盤：

委由興乘實業負責保養並申請安全許可證。

許可證編號	升降機統一編碼	年度安全許可證到期日
M37-620160	M-700-1040001-2	109 年 07 月 02 日

3. 機電/消防設備：

委由大昇機電負責公用發電機系統、給/排水系統、電力照明系統、消防設備。

4. 弱電設備：

委由新光保全負責對講機系列、監視錄影設備、門禁管制、車道管制系統。

5. 園藝維護：

委由幸運草園藝負責病蟲害處理、施肥、割草、灌木修剪、整枝修剪、除雜草。

6. 軟水系統：

委由琳宏企業負責建置。

7. 垃圾集中室冷藏設備：

委由鴻海科技負責垃圾冷藏設備保養維護。

(四)環保清潔維護：

1. 廢棄物清運、廚餘、回收：

委由上和環保每日收取一般垃圾、資源回收、廚餘。

2. 環境清潔：

聘雇二名清潔人員-陳來好、杜麗雲，工作時間為上午 08:00~下午 17:00，月休 6 天，固定休週六下午及週日。

三、年度財務收支報告：

1. 定期存款明細如下：

摘要說明	存單編號	到期日	利率	利率性質	期數	存單金額	利息合計	累計利息
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.045%	固定	12	1,500,000		6,530
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.065%	機動	12	283,470		1,115
定存金額合計						1,783,470		7,645
本月份公共基金結存(計算至 6/12 止)								1,791,115

2. 年度財務收支情形詳如總表說明：

誠美樸真社區管理委員會
財務收支明細表 (108/11~109/05)

項目	月份	108/11	108/12	109/01	109/02	109/03	109/04	109/05	合計
一銀活存竹溪分行60610373435									
A. 收入									
誠美預收-管理費收入		1,811,640							1,811,640
誠美地產補貼住戶管理費		41,944		83,888		125,832		251,664	503,328
管理費收入			24,572	24,572		100,386	7,060	485,397	641,987
汽車清潔費			3,500	3,500		55,300	5,600	49,000	116,900
機車清潔費			400	400	600	7,900	900	7,100	17,300
其他收入 (聯誼廳、KTV、升降車位、大都會計程車)			5,280	6,260	2,560	660	160	240	15,160
利息收入			282						282
上和環保垃圾清運費退款(11月多計)			2,620						2,620
藝術品損壞賠償				4,500					4,500
暫收款-eTag條碼			640	320	480	160			1,600
暫收款-裝潢保證金		250,000		250,000		50,000	100,000	50,000	700,000
誠美地產切算裝潢清潔費收入				33,343		27,580			60,923
當期收入小計		2,103,584	37,294	406,783	3,640	367,818	113,720	843,401	3,876,240
B. 支出									
零用金		10,000	10,022	12,133	4,945		12,039	3,018	52,157
伯克錄保全服務費			124,450	248,900	124,450	124,450	124,450	124,450	871,150
伯克錄管理服務費			79,135	191,100	95,550		187,833	95,550	649,168
大昇消防機電保養							9,000	4,500	13,500
上和環保垃圾清運費			12,050	9,430	18,860		18,860	9,430	68,630
清潔服務費(兩名清潔人員)			56,000	112,000	56,000	56,000	56,000	56,000	392,000
飲水設備耗材：天然鹽			2,300	2,300		5,750			10,350
中庭景觀池氣錠				1,000	5,250				6,250
汽車機油保養費								6,000	6,000
上和環保病媒防治								1,050	1,050
退裝潢保證金				47,580	137,300	46,540		123,840	355,260
誠美地產切算裝潢清潔費				403					403
當期支出小計		10,000	283,957	624,846	442,355	232,740	408,182	423,838	2,425,918
結餘(A-B)		2,093,584	-246,663	-218,063	-438,715	135,078	-294,462	419,563	1,450,322

實際可動支管理費	807,166	截至109/05月底，一銀活存餘額 \$1,450,322，扣除流動負債(暫收款裝潢保證金 \$300,000、暫收款eTag條碼 \$1,600、遞延管理費收入 \$341,556)
----------	---------	--

四、議題討論：

議案一：修改規約—議案成立之要件。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第九條 第四款	公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。	公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。 <u>此類議案須經區分所有權人會議表決後始得執行。</u>

決議：經投票表決，同意修改者 53 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過。

議案二：修改規約—管理委員之選任方式。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十二條 第二款 第一目	委員名額以不分區選任，採無記名選舉，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。	1. 委員名額以不分區選任，採無記名選舉， <u>選舉前住戶可自薦或推薦合適人選</u> ，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。 2. <u>若當選之住戶無意願擔任委員，則依得票數由高至低遞補。</u> 3. 委員從缺時，由未曾擔任過委員之住戶中，以抽籤方式輪流擔任， <u>且中籤住戶不得棄權，直至區分所有權人名冊所記住戶皆已擔任過委員後再重新輪替。</u> 4. 本條文自第二屆區分所有權會議當日生效並適用。

決議：經投票表決，同意修改者 55 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過。

議案三：修改規約—管理委員之任期。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十二條 第三款	管理委員之任期，自 108 年 9 月 1 日起至 109 年 8 月 31 日止，為期一年。	管理委員之任期，自 <u>每年 9 月 1 日起至隔年 8 月 31 日止</u> ，為期一年。

決議：經投票表決，同意修改者 55 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過。

議案四：修改規約—管理費之收繳。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第十七條 第二款 第一目之 1	1. 房屋管理費收費標準： 每月每戶坪數乘以 70 元。	1. 管理費收費標準： <u>住家每月每戶坪數乘以 80 元。</u> <u>店面每月每戶坪數乘以住家收費標準之半額。</u>

說明：

1. 現行管理費為每月每坪 70 元，含車位清潔費每月固定收入平均為 341,534 元，固定支出預估約為 380,000，以現行收繳情況下，未來可預期管理費收入將不敷使用，故今年度提出調整管理費案。

2. 補列住家及店面管理費收費標準。

決議：第一項同意修改管理費為 80 元者 40 票。

☐ 未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案不通過。

第二項同意補列住戶及店面收費標準者 43 票。

☐ 未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案不通過。

議案五：修改規約—管理委員會之會計年度。

條文	原條文內容	修定後條文內容
第二十一條 第一款	管理委員會之會計年度自 108 年 9 月 1 日起至 109 年 8 月 31 日止。	管理委員會之會計年度自 <u>每年 9 月 1 日起至隔年 8 月 31 日止</u> 。

決議：經投票表決，同意修改者 53 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過。

議案六：修改規約—管理費用支付權限

條文	原條文內容	修定後條文內容
第二十一條 第六款、 第七款	由管理委員會訂定財務之 監督管理辦法，經區分所有 權人會議決議為之。	六、財務之管理費用支付權限如下： (一) 管理服務中心：每筆新台幣壹仟元以下。 (二) 財務委員：每筆新台幣伍仟元以下。 (三) 主任委員：每筆新台幣壹萬元以下。 (四) 管理委員會：每筆新台幣壹萬零壹元至壹拾萬元以下，應提供三家廠商報價，經由管理委員會會議決議通過，始可動支。 (五) 上述費用權限核准後，應會辦監管單位(財務委員及監察委員)，始可動支。 (六) 壹拾萬零壹元以上之同性質工程或財物採購，不得分批辦理，且應提供三家以上之廠商報價，經區分所有權人會議決議同意後，方得執行。 七、零用金 (一) 本社區零用金為每月新台幣壹萬元整。 (二) 管委會每月撥補足零用金差額於管理服務中心，以支付雜項事務費用，其零用金的使用只支付公共之消費。

決議：經投票表決，同意修改者 57 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過。

議案七：公共電費契約調整討論。

	目前	案一	案二
大公電錶 (KW)	70	50	50
A 棟小公電錶 (KW)	20	16	10
B 棟小公電錶 (KW)	13	6	4

決議：同意依案一調整者 45 票，同意依案二調整者 17 票。

☒ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案通過依案一調整。

議案八：住戶建議大樓固定周期清洗外牆。廠商報價明細如下：

筠潔清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	608,000 元(未稅)	吊籠作業

協和清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	320,000 元 (未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	260,000 元 (未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用

震秀清潔公司			
項次	名稱	合計	備註
1	外牆清洗	200,400 元 (未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用
2	玻璃+隔柵清洗	161,400 元 (未稅)	吊籠/高空垂降繩索作業 二者配合使用

決議：經投票表決，同意清洗者 6 票。

☐ 未達本公寓大廈規約之規定決議額數，本議案不通過。

五、第二屆管理委員會委員選舉：

說明：依本住戶規約第十一、十二條，應選任五位委員。

辦法：

1. 選務工作人員：唱票計票由伯克鍊物管公司派任二員，監票人員請區分所有權人及本屆管理委員會委員各推選一人擔任。
2. 投票後當場開票，請主席宣布當選委員名單。

第二屆當選委員名單如下：

6 號 9 樓之 2	鈺豐工業	31 票
6 號 5 樓之 2	林佩蓁	30 票
8 號 4 樓之 2	謝惠娟	27 票
6 號 12 樓之 3	王正佳	26 票
6 號 4 樓之 3	向雯涵	25 票

棄選委員：

6 號 6 樓之 1	陳詩斌	31 票
6 號 4 樓之 5	蘇文義	28 票

備選委員：

6 號 4 樓之 2	阮雋絜	24 票
8 號 10 樓之 1	廖素梅	24 票
6 號 10 樓之 2	周家斌	23 票

六、臨時動議：

臨時動議時因部份住戶離席，重新清點人數，含委託書票數共計 53 票。

臨時動議一：住戶提案將店面管理費由現行的半額改為八折或全額，依五折、八折及全額進行表決，決議待 11 月起執行。

決議：經投票表決，同意五折者 26 票，同意八折者 27 票，同意全額者 1 票，後經查詢此案違反規約：

第二條第九款—本公寓大廈各戶之管理費用，住戶同意依區分所有權人會議所定店面、住家、車位之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面、住戶、車位所有權人增加管理費用或單獨就住家之住戶減少管理費用。

故無法執行，本案未通過。

七、散會