

誠美樸真社區

第三屆第 5 次管理例會會議記錄_2

資料編號	(111) 樸真字第 11104-I
製表日期	111 年 04 月 30 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 5 次管理例會		
會議時間	111 年 04 月 30 日(六)19:00-21:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 楊靜利	會議記錄	伯克錄物業陳藝文處長
出席人員	副主委：林佩蓁 監察委員：李詠青 財務委員：楊周純 總務委員：陳詩斌		列席人員 伯克錄物業 陳藝文處長

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 5 員；已達法定開會人數。

貳、管委會報告：

一、110 年 10 月銘正公寓、保全服務費支付說明案。

1. 依第三屆第 4 次管委會決議：依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解委員會階段由管委會進行調解。
2. 於 111 年 02 月 21 收到臺灣臺南地方法院支付命令（當事人：銘正保全股份有限公司）。管理中心擬異議書草稿經主任委員修正後，於 111 年 3 月 10 日送達台灣台南地方法院。
3. 於 111 年 4 月 8 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人：銘正保全股份有限公司，通知 111 年 4 月 21 日下午 15:00 進行民事調解。
4. 111 年 4 月 21 日，楊主任委員及陳總務委員代表本社區前往法院與銘正保全股份有限公司（代表人：黃泰欽）進行調解。
5. 於 111 年 4 月 28 日收到臺灣臺南地方法院支付命令(調解筆錄)。

調解成立內容：相對人願於民國 111 年 4 月 30 日前(含當日)給付聲請人新台幣陸萬陸千元。並指定匯入戶名：銘正保全股份有限公司、金融機構：陽信商業銀行西華分行、帳號：0694 20018314 號存款帳戶內。

6. 於 111 年 4 月 29 日本管委會給付銘正保全股份有限公司新台幣陸萬陸千元整。(貴司於社區服務期間，造成社區設備損壞，原暫押款 78,830-調解後賠償社區 12,830=支付服務費 66,000)。

7. 於 111 年 4 月 21 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人：銘正公寓大廈管理維護有限公司，通知 111 年 5 月 24 日上午 09:00 進行民事調解。

參、管理中心報告：

【為免檔案過大不易開啟，本會議紀錄分兩個檔案，管理中心報告請參閱會議紀錄_1】

肆、討論事項：

一、【議案 043001】調漲管理費

說明：

1. 社區管理費收支總收入為 34 萬 1 千餘元(目前店面每坪 35 元、住戶每坪 70 元含汽機車位)，固定支出約 36 萬 9 千餘元，每月概估結餘約負 2 萬 7 千餘元不等，上述僅以固定支出為主。
2. 年度公共設施預定花費約 10 萬餘元不等，上述金額僅為訪價概估金額未納人工及物價波動考量。
3. 社區建設達 10 年以上後，重要設備維修經費恐有不足狀況，且平日的一般耗材更換(如消防器材)等物品經費亦會對社區產生負擔。
4. 目前已入不敷出，日後重大設施修繕將使得公共基金更捉襟見肘，需每月有盈餘回補，以利維持經費後續使用。
5. 年度支出費用如下表一、二：

111 年度計畫性工作財務概估收支預算表

區分			科目	每月預算金額	年度預算總金額	預算比例	
收入	當月計算	1	管理費收入	\$305,894	\$3,670,728	住戶含店面	
		2	汽車清潔費收入	\$31,150	\$373,800		
		3	機車清潔費收入	\$4,300	\$51,600		
		4	活期存款利息收入	\$0	\$0	未列計	
		5	贊助金收入	\$0	\$0	未列計	
		6	ETC收入	\$0	\$0	未列計	
		7	其他收入(KTV、健身房)	\$0	\$0	未列計	
			當月(年)收入總計	\$341,344	\$4,096,128	100%	
外包既定費用	當月計算	8	管理公司服務費	\$300,300	\$3,603,600	88.0%	
		9	電梯維護保養費	\$22,000	\$264,000	6.4%	
		10	消防設備保養費	\$4,500	\$54,000	1.3%	
		11	園藝維護保養費	\$24,990	\$299,880	7.3%	
		12	垃圾清運費(金額會變動)	\$20,416	\$244,992	6.0%	
		13	汽車轉盤保養費	\$500	\$6,000	0.1%	
		14	垃圾冷藏設備	\$667	\$8,004	0.2%	
		15	社區公共意外險(國泰)	\$444	\$5,328	0.1%	
		16	社區火險(新光)	\$195	\$2,340	0.1%	
		17	化糞池年度申報(永新)統包	\$0	\$0	0.0%	
			抽取化糞池(清理-12噸)	\$1,125	\$13,500	0.3%	
			當月(年)支出小計	\$375,137	\$4,501,644	109.9%	
			當月(年)收入結餘	(\$33,793)	(\$405,516)	-9.9%	
		社區常態性支出項目	公共預定項目費用	每三年	18	發電機年度保養	\$556
每三年	19			滅火器換藥(85支)	\$972	\$35,000	0.9%
每三年	20			建物公共檢查申報	\$333	\$12,000	0.3%
二年	21			AB棟軟水機零件替換或維修	\$2,917	\$70,000	1.7%
二年	22			快速捲門零件替換或維修	\$2,292	\$55,000	1.3%
每年	23			消防設備檢查申報(大奇網送)	\$0	\$0	0.0%
每年	24			消防安檢改善費用	\$5,000	\$60,000	1.5%
每年	25			電梯年度安檢申報	\$833	\$10,000	0.2%
每年	26			社區公設照明燈系維修	\$833	\$10,000	0.2%
每年	27			園藝補植栽及修剪喬木費用	\$5,000	\$60,000	1.5%
每年	28			弱電類零件替換或維修	\$1,500	\$18,000	0.4%
每年	29			機電類零件替換或維修	\$6,000	\$72,000	1.8%
每年	30			電梯零件替換或維修	\$3,000	\$36,000	0.9%
每年	31			垃圾冷藏零件替換或維修	\$1,000	\$10,000	0.2%
每年	32			社區小門零件替換或維修	\$1,000	\$12,000	0.3%
每年	33			健身器材零件替換或維修	\$800	\$9,600	0.2%
每年	34			零用金(雜項支出)	\$10,000	\$120,000	2.9%
每年	35			年節活動費用	\$2,000	\$24,000	0.6%
每半年	36			排水孔疏通清理	\$1,667	\$10,000	0.2%
每半年	37			清洗水塔費用(伯克錫贈送)	\$0	\$0	0.0%
每半年	38			環境噴藥消毒(伯克錫贈送)	\$0	\$0	0.0%
				預定支出合計	\$45,703	\$643,600	15.7%
				預定支出總計	\$420,840	\$5,145,244	125.6%
總 餘 額				-\$79,496	-\$1,049,116	-25.6%	

管理費研議調整費率表

項目	現有70元/坪	85元/坪	90元/坪	95元/坪
住家管理費70元 總坪數4222.69	295,588	358,929	380,042	401,156
店面管理費35元 總坪數294.45	10,306	11,778	13,250	14,723
平面車位清潔費 89*350元	31,150	31,150	31,150	31,150
機車清潔費 86*50元	4,300	4,300	4,300	4,300
小計	341,344	406,157	428,742	451,328
預估固定支出 (8~17項目)	374,012	374,012	374,012	374,012
結餘小計	(32,668)	32,145	54,730	77,316
預估非固定支出 (18~38項目)	45,703	45,703	45,703	45,703
結餘合計	-78,371	-13,558	9,028	31,613

【備註】

1. 表內『編列之科目』請依社區實際狀況增(減)列之。
2. 各項收支預估金額可參考以往施作之金額，依物價調整之比例作適時修正。
3. 社區各項收入與支出編列科目項下樽節支付，藉以有效控管社區財務、創造盈餘。
4. 例舉費用如：消防機電耗材、弱電耗材、電梯鋼索更換費用、各項修繕維護費用。設備更換及耗材皆為目前尚無法例舉，但未來一定會需要支付的費用，這些都是必須要納入管理費考量的，敬請各位住戶理解。

決議：

經管委會充分討論後同意照案通過，提交第四屆區權會議討論。

二、【議案 043002】管理費繳交時間及未準時繳交的處理方式。

說明：

1. 依社區財務收支管理辦法第四條費用收繳

- (1) 繳費方式由管委會決議後公布實施。
- (2) 住戶應於指定日期按時向管理服務中心或指定之金融機構，繳納管理費，如有遠行等不便繳納情事，請委託代繳或預先繳付。
- (3) 管理費之收取，均應開立管委會收據。
- (4) 住戶逾期未繳管理費或住戶規約及其他辦法所規定之各項費用者，依本社區規約辦理。

2. 依社區規約第四張第十七條公共基金、管理費繳納

第四項公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，逾二期（即二個收費期別），經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

決議：

1. 若未準時繳納管理費，公布住戶戶號並張貼電梯公告提醒。
2. 交第四屆區權會議討論：未準時繳納管理費將鎖電梯卡管制。

三、【議案 043003】A、B 棟至少一位住戶擔任管理委員會成員。

說明：

1. 依社區規約第三章第十二條第二項管理委員及職務之選任

(一) 管理委員之選任方式：

1. 委員名額以不分區選任，採無記名選舉，選舉前住戶可自薦或推薦合適人選，並以獲出席區分所有權人比例多者為當選。
2. 若當選之住戶無意願擔任委員，則依得票數由高至低遞補。
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，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。
4. 本條文自第二屆區分所有權會議當日生效並適用。

2. 歷屆管理委員名單如下:

誠美樸真社區第一屆至第三屆管理委員名單

111年4月27日

序	戶別	姓 名	歷屆委員	序	戶別	姓 名	歷屆委員	序	戶別	姓 名	歷屆委員
1	6031	陳○○		30	6102	周○○	第二屆監委	59	8061	高○○	
2	6032	陳○○		31	6103	賴○○		60	8062	蕭○○	
3	6033	林○○		32	6105	林○○	第一屆副主委	61	8063	王○○	
4	6035	黃○○		33	6111	李○○ 謝○○		62	8065	林○○ 林○○	
5	6041	莊○○		34	6112	劉○○		63	8071	溫○○	
6	6042	阮○○		35	6113	黃○○		64	8072	吳○○	
7	6043	向○○	第二屆主委	36	6121	蔡○○		65	8073	郭○○	
8	6045	蘇○○		37	6122	鄭○○		66	8075	黃○○	
9	6051	張○○ 張○○		38	6123	林○○		67	8081	鍾○○	
10	6052	林○○	第二屆委員 (110.1/19請辭) 第三屆副主委	39	6125	吳○○		68	8082	李○○	第三屆監委
11	6053	簡○○		40	6131	林○○		69	8091	岳○○ 王○○	
12	6055	陳○○		41	6132	陳○○		70	8092	劉○○	
13	6061	陳○○	第一屆主委 第三屆總委	42	6133	王○○		71	8093	楊○○	第一屆監委
14	6062	楊○○	第三屆財委	43	6135	黃○○		72	8095	蘇○○	
15	6063	謝○○		44	6141	劉○○		73	8101	廖○○	第二屆財委
16	6065	紀○○		45	6142	宋○○ 張○○		74	8102	胡○○	
17	6071	陳○○		46	6143	陳○○		75	8103	羅○○	
18	6072	余○○ 余○○		47	8031	李○○		76	8105	盧○○	
19	6073	陳○○	第一屆總委	48	8032	楊○○	第三屆主委	77	8111	高○○	
20	6075	陳○○		49	8033	吳○○		78	8112	陳○○	
21	6081	黃○○		50	8035	陳○○		79	8113	黃○○	
22	6082	章○○		51	8041	紀○○		80	8115	邱○○	
23	6083	曾○○ 賴○○		52	8042	謝○○	第二屆副主委	81	8121	許○○	
24	6085	蘇○○		53	8043	何○○ 蕭○○		82	8122	曾○○	
25	6091	趙○○		54	8045	楊○○		83	S1	趙○○	
26	6092	鈺○○	第二屆監委 (110.1/19請辭)	55	8051	林○○		84	S2	誠美○○	
27	6093	王○○		56	8052	李○○		85	S3	誠美○○	
28	6095	詹○○		57	8053	侯○○					
29	6101	劉○○		58	8055	吳○○					
	8031	王○○	第一屆財委								
	6123	王○○	第二屆總委								

決議：

照案通過，提交第四屆區權會議討論。

報價單

警民連線監控系統
台南市和緯路四段117巷22號
TEL: 06-2820861

客戶傳真：_____

伯克錫物業 BERKELEY

五、【議案 043005】社區化糞池維護合約到期研議案。

說明：

1. 永新衛生化糞池合約到期日:111 年 5 月 31 日止，總費用\$21,600 元。
2. 服務內容及施作週期:
 - (1) 汙泥清運-每年乙次/固液分離槽(B 棟水池旁)
 - (2) 糞池投菌維護-每三個月乙次/固液分離槽(B 棟水池旁)
 - (3) 糞池病媒防治-每六個月乙次/固液分離槽(B 棟水池旁)
 - (4) 汙泥年度申報-每年乙次(十樓以上)/正本寄環保局、副本留存社區
 - (5) 付款方式:每季(每三個月)新台幣伍仟肆佰元整，共計四季。

決議：

1. 經管委會充分討論後社區化糞池維護合約不再續簽約。
2. 請管理中心詢問永新衛生針對每年度化糞申報及抽取化糞池評估報價費用，供管委會參考。

六、【議案 043006】住戶意見反應彙整研議案

戶別	意見內容與管委會回覆
6052	請管理中心確實實聯制，不能放任外送人員如入無人之地暢行無阻搞快閃!
管委會回覆	1. 請伯克錫加強保全人員教育訓練。 2. 希望住戶遇到諸如此類情形可反映管委會處置。 3. 請住戶對於不認識的人，不要讓他人尾隨進入社區，以策安全。
8062	廚房上方的瓦斯偵測器，沒有使用瓦斯卻突然警報響鈴數次，非常困擾，現將其開關切至 OFF 處，變成無效功能，已回報管理人員協助報修處理並回覆其他住戶也有發生此情況。
管委會回覆	請管理中心詢問廠商感應器靈敏度如何調整，並錄影存證，同時製作作業指導書公告周知。

6052	1. APP 系統速度有點慢 2. 能否恢復過卡方式領取郵件包裹，手寫板能否換回原先那款
管委會回覆	請管理中心詢問新保科技是否能解決有解決方案。

伍、臨時動議：

1. 鼓勵住戶準時繳納管理費之優惠方案。
 - (1) 預繳半年，可獲贈公設預約社區 KTV 免費使用/二次。
 - (2) 預繳一年，可獲贈公設預約社區宴會廳免費使用/一次。
2. 針對未準時繳納管理費，須公布住戶戶號並張貼電梯公告周知。
3. 小門加裝滾輪，詢問門廠商加裝支架下定輪評估可行性。
4. B 棟大門原木漆定期保養，詢問相關廠商評估報價。
5. A 棟 BI 軟水機鐵件除鏽，詢問相關廠商評估重新處理相關費用。
6. A 棟大廳的冷氣開關原則決議：
 - (1) 每年五月~九月期間 12:00~19:00 符合以下條件可開冷氣：室外溫度超過 32 度(溫度計放陰影處，不能太陽下)、或室內溫度超過 30 度。
 - (2) 大廳挑高，由於熱空氣上升、冷空氣下降，而冷氣機在高處，冷氣機溫度設定運轉溫度暫定 28 度，等實際現場確認再行調整，或許就能維持大廳之冷房效果，待測試之後再決定冷氣設定的溫度。
 - (3) 請管理中心採購一支溫度計，放置大廳並張貼溫度紀錄表。

陸、散 會



會議主席簽名：林佩蓁代
111. 5. 11.