

誠美樸真社區

第五屆管理委員會第六次會議會議記錄

資料編號	(113) 樸真字第 1130609
製表日期	113 年 06 月 09 日

會議名稱	誠美樸真社區第五屆第六次委員會例會		
會議時間	113 年 06 月 09(日)09:30	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員：劉智慧	會議記錄	社區經理王雨辰
出席人員	副主委：林芷羽 監察委員：楊靜利	列席人員	

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 3 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：感謝各位委員撥空出席

參、討論事項

【議案 060901】第六屆區分所有權人會議議案確認

說明：

依 113 年 06 月 09 日第五屆第六次管理委員會會議決議

1. 時間：06/23(日)上午 09:30 報到，10:00 開議。

地點：社區二樓聯誼廳。

2. 籌備時程安排

06/11 寄發通知單、會議議程、出席委託書。

06/23 召開第六屆區分所有權人會議。

3. 討論事項

議題一：地下室車道出入口 EPOXY 修復或改鋪設車道磚乙案。

說明：

一、地下室 B1 車道出入口 EPOXY 於 111 年 10 月 11 日施工鋪設車道磚並於 113 年 01 月 28 日第五屆第三次委員會例會提報損壞修復，經廠商勘查後報價 62,020 元(保固一年)。

二、經廠商評估 B1 車道出入口 EPOXY 約 1~2 年將會面臨到空鼓修復問題。

三、第五屆第四次管理委員會會議討論，請廠商針對車道 EPOXY 破損部分重新鋪設車道磚，廠商報價 240,870 元。

四、為解決 B1 車道出入口 EPOXY 損壞修補問題，提出鋪設車道磚之解決方案，請各區權人討論決議。

擬辦：

方案一：EPOXY 修補。

優點：短期修復所需花費金額較低(預估單次修復金額約 4~6 萬元)。

缺點：每 1~2 年破損時須面臨修復問題，且修復期間將造成住戶進出車道不便。

方案二：鋪設車道磚。

優點：耐用度較高不易破損。

缺點：鋪設所需花費金額較高。

議題二：修訂規約第十七條第二項第一款條文。(管理費調整)

說明：

一、社區管理費每月總收入為 429,025 元(含管理費及汽機車位清潔費)，固定支出約 426,039 元，每月概估結餘約 2,986 元。

二、非固定支出每月花費約 4 萬元，日後如遇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，以利維持足夠經費供後續使用。

三、社區年度收支表如附件一。

四、管理費調整後之收支狀況預估如附件二。

擬辦：

方案一：每坪維持 90 元不變。

方案二：每坪從 90 元調為 100 元，每坪調漲 10 元。

方案三：每坪從 90 元調為 110 元，每坪調漲 20 元。

議題三：

修訂規約第十二條第二項條文。(委員放棄資格懲罰條款)

說明：

一、依公寓大廈管理辦法第 49-1 條規定：公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣(市)主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

二、本社區雖委託專業物業管理公司維持日常營運，但物管公司多依一般社區常態來進行管理，而本社區相較其他社區設備較多、配置較精緻，需要管理委員會與物管公司通力合作才能維持社區品質與安全，房價下跌。

三、管委會提出增訂規約，修訂條文如下：

規約第十二條第二項條文	
修訂前	修訂後
3. 委員從缺時，由未曾擔任過委員之住戶，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。	3. 委員從缺時，由未曾擔任過委員之住戶，以抽籤方式輪流擔任， <u>經由抽籤選任之委員，放棄選任資格或當年度管理委員會議出席未達1/2者，須繳費五萬元作為管理費的補充基金，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>

柒、下次開會時間

暫定113年8月3日(六)AM 09:30

捌、散 會

主任委員： 劉智慧

NO.	類別	112/06	112/07	112/08	112/09	112/10	112/11	112/12	113/01	113/02	113/03	113/04	113/05	合計
01	管理費收入	104,472	883,832	144,176	554,476	142,706	602,063	286,404	1,348,488	117,370	626,564	72,048	584,561	5,467,200
02	利息收入	8,953	2,608	2,608	2,608	2,608	2,608	8,898	2,608	2,608	2,648	2,816	2,816	40,387
03	計畫費回饋金	280	480	300	400	480	240	340		380	280	260	140	3,520
04	汽車位磁片費	100			100	100	100					200		600
05	KTV清潔費						200							200
06	機車位年度收費							3,800						3,800
07	彩印費收入	30		40									4	74
收入小計		111,815	886,900	147,124	557,584	145,874	605,211	297,302	1,351,076	120,358	629,492	75,324	587,521	5,515,581
01	保全服務費	133,875	133,875	133,875	133,875	133,875	144,900	144,900	144,900	144,900	144,900	144,900	144,900	1,683,675
02	管理服務費	182,700	91,350	101,850	101,850	0	100,800	184,808	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800	1,277,358
03	園藝維護費	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	22,890	274,680
04	清潔服務費	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	57,258	83,000	83,000	83,000	882,258
05	電梯保養費	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	274,000
06	消防機電保養費	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	54,000
07	樓門租金	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	14,351	172,212
08	垃圾清運費	17,178	18,073	0	46,515	21,588	0	15,902	14,906	17,841	18,882	16,039	16,557	203,491
09	零用金	6,722	0	9,124	23,064	9,833	7,578	8,815	8,690	7,898	7,707	3,584	2,412	95,427
10	汽車轉盤安裝費					2,730						6,000		8,730
11	公共保險費							2,340	5,328					7,668
12	事務所租賃	10,080												10,080
13	冷藏庫烘乾保養費						5,250							5,250
14	建築申報											7,000		7,000
15	化學池清潔費				13,500									13,500
16	公設清運	21,825	13,028	44,900	8,925	15,613	21,840	121,935	4,150	800	2,000			254,816
17	外牆清洗費				31,500			224,000	336,000			15,380		560,000
18	消防機電修繕費		2,000		59,380			8,600						100,480
19	消防修繕改善工程													59,380
20	園藝修繕													5,400
21	資產清查			5,400	90,000		9,900		18,200		1,995		30,365	150,480
固定支出總計		488,296	379,039	380,590	454,545	303,767	394,269	502,508	410,365	392,438	419,040	425,064	421,410	4,989,329
非固定支出總計		21,825	15,028	50,300	189,805	15,613	74,740	354,535	358,350	800	3,995	15,380	30,365	1,130,556
支出總計		507,921	394,067	430,890	644,350	319,380	469,009	857,041	768,715	393,238	423,035	440,444	451,775	6,099,885
該月份收入-支出		-396,105	492,833	-283,765	-86,765	-173,505	136,202	-559,739	582,361	-272,880	206,457	-365,120	135,726	
上期結餘		3,500,485	3,104,379	3,597,212	3,313,446	3,226,680	3,053,174	3,189,376	2,629,637	3,211,998	2,939,118	3,145,575	2,780,455	
年度存款結餘		3,104,379	3,597,212	3,313,446	3,226,680	3,053,174	3,189,376	2,629,637	3,211,998	2,939,118	3,145,575	2,780,455	2,916,181	
活期存款結餘		1,033,974	1,524,199	1,237,825	1,148,451	972,337	1,105,931	543,392	1,123,145	847,657	1,051,466	683,530	816,440	
利息存款結餘		60,405	63,013	65,621	68,229	70,837	73,445	76,245	78,853	81,461	84,109	86,925	89,741	
定期存款1筆		2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	
零用金		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	

誠美樸真社區113年預估財務報表

		收入項目	戶數	單價(月)	每期/2個月	合計/12個月	月平均
收入	固定	住家	82	110.00	928,987	5,573,922	464,494
		店面	3	55.00	32,391	194,346	16,196
		汽車清潔費	89	350	62,300	373,800	31,150
		機車清潔費	91	50	9,100	54,600	4,550
		總計			1,032,778	6,196,668	516,390

		項目說明	年總計	月平均
支出	固定支出	東京都 管理服務費	1,209,600	100,800
		東京都 保全服務費	1,738,800	144,900
		濱合 環境維護費	996,000	83,000
		大昇機電消防服務費	54,000	4,500
		鴻海科技	12,600	1,050
		群運 垃圾清運費	216,000	18,000
		興乘汽車轉盤保養費	6,000	500
		公共意外責任險	5,872	444
		富士達 電梯保養服務費	264,000	22,000
		幸運草園藝保養費	274,680	22,890
		捲門租金	172,212	14,351
		公共安全申報 (三年一次)	2,400	200
		火災險	2,340	195
		責任險	5,328	444
		反沖洗過濾器濾材 (三年一次)	9,600	800
		零用金	120,000	10,000
		事務機租賃	10,080	840
		化糞池清理維護費	13,500	1,125
		小計		5,113,012
	非固定支出	電梯修繕	120,000	10,000
		外牆清洗費(五年一次)	120,000	10,000
		園藝修繕	120,000	10,000
		消防修繕-改善工程費用	60,000	5,000
		消防修繕-機電修繕費用	60,000	5,000
小計		480,000	40,000	

每月坪數管理費調漲 金額		
項目	金額	結餘
管理費不調整		
住家每坪90元, 店面每坪45元		
收入總計	429,025	
-固定支出	426,039	
-非固定支出	40,000	
小計	466,039	-37,014
項目	金額	結餘
住家每坪調整10元, 店面調整5元		
住家每坪100元, 店面每坪50元		
收入總計	472,690	
-固定支出	426,039	
-非固定支出	40,000	
小計	466,039	6,651
項目	金額	結餘
住家每坪調整20元, 店面調整10元		
住家每坪110元, 店面每坪55元		
收入總計	516,390	
-固定支出	426,039	
-非固定支出	40,000	
小計	466,039	50,351

其他未例舉費用如：消防耗材、弱電耗材、電梯鋼索更換費用、各項修繕維護費用皆為現在尚無法例舉，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。