

# 桂花鄉大樓管理委員會第七屆第 102 年 12 月份委員會議記錄

日期：102 年 12 月 04 日（星期三）晚上 07：30 時

地點：二樓電腦教室

主席：張權發                      司儀：朱占財主任                      記錄：蔡素嬌

實到委員：吳靖莉、張峰榮、陳建銘、方文莉、張財源、林詩靜(郭姪姪)、蘇秀卿

請假委員：黃端鳳、郭姪姪(委託)

應到人數：10 人      實到人數：8 人

出席人數已超過會議法定人數主席宣佈會議開始

列席人員：台灣興美保全公司      葉欣祥襄理

壹、主席宣布開會：

貳、主席報告：

- 一、八月份委員會議通過 311 火災繼續向富邦申請理賠一案，委員會尚無動作，請火災求償小組(張權發、張峰榮、劉必成)賡續推動，不斷有受災住戶向管委會反應處理的結果。
- 二、本人請假期間職務請監察委員、財務委員共同代理，委員會議請張權發委員代為主持。

參、主任工作報告

- 一、140 號車位上方管路間漏水，污損住戶汽車(住戶意見反應單，編號 195)，會辦相關委員製作引水盤二個，共 11,000 元。
- 二、張峰榮委員反應 3 號廢水池早晨在排放時發出臭味，影響晨間運動人員的健康，除將排水時間再延後一個小時(早上八時)，另外每週投放綠錠乙次記錄備查，如效果好的話將擴大 2 號廢水池也同樣投放，減輕地下室的臭味。
- 三、依委員反應本月 D 棟(14-2、14-3)屋頂排臭設備更新二處，12 月份計劃更新 E 棟(14-9)1 處。
- 四、九號電梯玻璃被 B-3-9 住戶林虹汝小姐弄破，林小姐經濟有問題，要求分期付款。
- 五、102 年 8 月份游泳比賽剩餘 8 張 100 元 OK 便利商店禮券，建議併年終活動獎金。
- 六、B 棟中間陰井位置管路造成地下室滲水(機車停車區 64 號旁)，請廠商處理。
- 七、D 棟電梯出口間經常有該樓層的住戶家中的泡沫從維修孔溢流，愈來愈多，量愈來愈大，建議通水管徹底解決問題。
- 八、男浴室電熱管故障，已請廠商維修但材料要預訂，需要一些時間。
- 九、俱樂部女浴室淋浴設備故障，更換冷熱水龍頭一組。
- 十、103 年度大樓住戶免隨水徵收清潔費，已完成申請，自來水公司核准到案。

十一、103 年度消防安檢工作名越消防正在執行中。

**肆、提案討論：**

**提案一：重要設備維修設立儲備基金。**

提案人：財務委員 方文莉

**說明：**

- 一、大樓運作已有 13 年，維持大樓正常運作的重大設備均老舊，管委會應設有足夠的緊急預備金。
- 二、機械車台設備雖為區分所有權人的共有財產，但非全體區分所有人均有使用，應專款專用，另設立帳戶。
- 三、區分所有人並不了解設備逐年老舊，僅看到管理基金將達 2000 萬而要求減收一個月管理費，未來 10 年的重大支出項目：
  - (一)地下室排煙設備。(二)電梯更新。(三)屋頂防漏工程。(四)排水溝整治工程。(五)俱樂部維修。1. 中央空調 2. 鍋爐更新 3. 游泳池防漏水 4. 室內裝修
  - (六)消防受信總機更新。(七)消防灑水系統更新。(八)內線總機更新。(九)瓦斯偵測警報系統更新。

**討論：**

- 一、目前規約管理費基金以二年的總收入為上限，本社區訂為二千萬元。
- 二、建議區大討論修改規約，將管理費基金修改為三年或四年的管理費總收入。
- 三、現有設備維修費分為 60 萬以上(送區大)及 60 萬以下(不送區大)二個區塊，分出優先順序，逐年編列預算維修。

**決議：**委員無異議通過。

**提案二：102 年度終系列活動。** 提案人：監察委員 陳建銘、財務委員 方文莉

**說明：**

- 一、依 11 月份委員座談會辦理
- 二、計劃如附件說明。(另案公告)

**決議：**九票贊成，通過。

**提案三：管理委員辭職退場的機制。**

提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**往後任何委員提出辭職，請親臨管理委員會議報告辭職原因，以免住戶猜疑原因，委員們可當場表示慰留和書面慰留，僅以一次為限，以免耽誤會務。

**討論：**

- 一、委員辭職管委會無權要求委員到委員會議中來報告辭職的原因。
- 二、為了不影響會務的推展，慰留的期限以 10 天為限。

**決議：**贊成 8 票，通過。

**提案四：有關會辦單處理的管理。**

提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**所有庶務會辦單於主任委員和負責委員簽核後，必要 e-mail 或行文知會所有委員，並將庶務會辦單編號留存。

**決議：**請主任依規定辦理。

**提案五：**委員會議表決議案請以記名方式再議。 提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**委會會議表決案件請以記名表決，以防往後管委會被提告時，委員可釐清責任。

**決議：**

- 一、按議事規則執行。(張峰榮委員投反對票，其餘委員贊成)
- 二、委員有權利要求在會議記錄中註明自己贊成或反對，以釐清責任。

**提案六：**台南市政府工務局 11/15 回函如何回應。 提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**有關俱樂部客房出租給住戶及親友是否合法問題，本案業務由觀光旅遊局「觀光事業課」承辦。

- 一、大樓的客房不可以申請用做民宿出租使用。
- 二、客房不可以短期租給住戶或親友使用。
- 三、經區分所有權人同意，可以長期租給住戶或親友使用，但需一個月以上。

**討論：**

- 一、目前仍維持現狀，俱樂部客房仍可借給住戶使用至 103 年 6 月，借用人限住戶及親友，負責登記的住戶需簽切結書，釐清責任。
- 二、說明第三點請主任列為第八屆區分所有權人大會提案討論。
- 三、切結書擬妥後先給所有委員審核。

**決議：**本案先維持現況，待第八屆區大列為提案討論。

**陸、臨時動議：**

**案由一：**已屆年終請委員會討論並決議自聘人員年終獎金。

提案人：事務委員 張峰榮

**討論：**

- 一、主任、事務小姐比照去年發一個月。
- 二、俱樂部管理員依管委會自聘日期按比例計算。(26,000÷12\*8=17,328 元)
- 三、俱樂部假日工讀按比例計算。(6,600÷12\*3=1,650 元)

**決議：**9 票贊成，通過。

**案由二：**請對住戶馮汝廷先生諮詢(如附件)的回應。 提案人：事務委員 張峰榮

**討論：**

- 一、依 101 年 06 月 16 日第六屆第二次區分所有權人大會，提案七：本大樓管理主任(總幹事)應改由保全公司派任，以符合勞基法，勞工照顧之規定。

提案人：E-1-7 馮汝廷

決議：贊成交由管理公司派遣 23 票，未過半數，不通過。

二、區分所有權人大會或管委會決議通過的議案，管委會均要執行，故執行上述決議案均是執行公務。

決議：本案已解釋很清楚。

柒、主席結論：

- 一、大樓污水排放證(五年)台南市政府環保局已核發，因時間冗長，建帳列管移交。
- 二、台灣興美保全於 12 月 1 日凌晨與銘正保全順利完成交接，感謝委員到場關心，協助監督交接過程。
- 三、消防委員反應地下室的汽(機)車請開大燈，及下車時勿將小孩放在車道旁，以免發生意外，請主任再次加強公告。
- 四、地下室跳動路面加高問題，待現有的跳動路面使用壞後，更新時再加高。
- 五、男浴室熱水故障請主任催促廠商，儘快維修服務住戶的權益。
- 六、D 棟地下室電梯出口的排水管堵塞，常有水外流，地面溼滑，請主任催廠商速維修，未完成前立警示，以防住戶滑倒。
- 七、311 火災請主任聯絡劉必成先生及張顧問繼續向富邦求償的可行性，供委員會參考。

捌、下次開會時間：103 年 01 月 08 日。

玖、散會：21：00

主任委員：

簽名

主席：張權陞

12/6  
2013