

桂花鄉大樓第九屆第二次區分所有權人大會會議紀錄

日期：104年06月13日（星期三）中午13：30至17：00

地點：社區大廳

召集人：郭姪姪主委

主席：B-3-7 張權發先生

應到戶數：599戶 法定戶數：120戶

實到戶數：406戶（委託書278份）

記錄：陳耀椿、陳美芬

列席人員：興美保全葉副理等3人

壹、清點人數及選舉主席：

一、推舉張權發先生，無異議通過擔任本次會議主席。

二、本次會議應到599戶，實到406戶，已達法定人數，本人宣布開會。

貳、主席致詞：略

參、年度工作報告：

第八屆管委會在所有委員共同努力及全體住戶支持下，任期即將結束，回顧這一年來的林林種種，可說非常的充實；本社區屋齡已有13、14年了，牆壁龜裂、漏水及設備老舊、漏油、損壞問題，也將一一浮現，為免重蹈火災慘痛教訓，本屆管委會置重點於安全因素的考量，對水、電、瓦斯、消防及各機房（庫房）的檢修不餘遺力，各項修繕、裝備維修如后。

一、主任委員報告：（年度重要工作及修繕）

1. 本社區獲選為103度市政府低碳社區（燈管）改造計畫單位，將傳統燈泡（管）汰換更新為省電LED燈，工程實際執行經費共58萬4378元，可獲市政府補助20萬、社區自備38萬4378元，已於103.12.11完成驗收；原有舊燈具於103.12.20由環保局進行回收完工後付款方式，分8期還款，為每月付5萬元，可為社區預估至少每年節省電費10萬元電費。相關執行工程卷宗，歡迎住戶至事務小姐處申請查閱。
2. 地下室消防幫浦庫房內撒水幫浦、採水幫浦、泡沫幫浦、消防幫浦幫頭及揚水馬達軸封漏水，易造成馬達損壞，影響社區大樓整體消防安全，已於104.3經廠商比價（一欣消防）完成軸封更換，目前狀況大致良好。
3. 資源回收分類，基於環保署『垃圾強制分類』規定，住戶應將垃圾區分為「資源垃圾」、「廚餘」及「一般性垃圾」，放置於垃圾桶內，若未做好垃圾分類，一旦被查獲，將處以罰鍰新台幣1,200至6,000元。感謝全體住戶的配合，目前社

區將積極爭取環保局資源回收站改造10萬元補助，為愛地球願環保盡一己之力；所有獲得補助款將專款專用於該項目。

4. 地下室腳踏車清潔費，於每年5月1日開始繳交（1年300元）至隔年4月30日止；6月將公告未繳交腳踏車照片，7月將集中保管，8月交環保局以報廢車輛處理，請各位住戶依規定時間繳交。
5. 目前有住戶通報國稅局檢舉本社區俱樂部VIP套房有營業行為…所以從104年4月6日起，VIP停止住宿，俟國稅局釐清事實後，再決定開放與否？
6. 社區掛號信件e化工程已於103.12月陸續完成，使住戶取掛號信件及宅配，可經由手機簡訊、App及mail方式通知更加便捷。

7. 游泳池鍋爐機房，內部濕氣嚴重，儲水桶、過濾桶、馬達、除毛器等各項設備老舊、生鏽腐蝕，因年久失修常有漏水現象；亦嚴重影響地下室(近E棟)8車台無法使用，雖有找廠商維修，略有改善馬達漏水狀況，但非永久之策，為徹底解決問題，於104.3.管委會小組會議決議：『鍋爐庫房防水防漏工程、損壞裝備更新，委由向唐、漢漢兩家廠商承攬此項工程』。所需經費如下：
- (1) 防水防漏施工—9萬7300元(保固5年)
 - (2) 裝備損壞更新(過濾桶、除毛器、馬達—5萬5650元)
 - (3) 裝備損壞移出(60加崙儲水桶)—4000元
 - (4) 加蓋採光罩—6萬900元
 - (5) 鐵捲門更換(電動通風型)—3萬3800元
 - (6) 男女浴室天花板—8000元。合計需25萬9650元，已於104.6.10完成。
8. 大樓E棟地下室66-73號機械車台損壞、腐蝕天花板漏水，經多家廠商詳細會勘。係因上方游泳池鍋爐間漏水所致，為徹底解決此一問題，待鍋爐間防漏防水問題解決後，再觀察一段時間漏水情形後，確定安全無慮後，將發包廠商處理。預定機械車台更換、天花板防漏整治，預估花費金額70萬元。上述泳池鍋爐機房及大樓E棟地下室車台損壞兩項是互為因果，請住戶留意。
9. 社區大樓公共管路上下樓層相通，請住戶不要在陽台、廁所、樓梯間抽菸，以免菸味飄散到其他樓層，導致家人、鄰居遭受二手菸危害，害己害人。
10. 本社區『103年度消防改善工程』共有緩降機、10M水帶、火警回路斷線…等20項缺失，已於104.1.25改善完畢。有關住戶探測器(偵煙、差動器動、定溫)及迴路損壞，(除了D棟14F一屋屋內線路嚴重毀損，正在查修外)已全數由名越廠商更換完畢。
11. 社區聘碩恩律師事務所裘佩恩律師為常年法律顧問，協助社區解決有關公寓大廈相關疑難問題。
12. 感謝元寶里李文豪里長協助向農業局申請桂花苗100株，社區於後方花園種植，美化環境；也感謝B棟住戶○○○熱心提供訊息，屆時，我們將成為名副其實『桂花鄉』。
13. 有住戶(朋友)於非開放時間，違規爬牆進入俱樂部游泳池，影響社區公共安全，
14. A、B棟花園近來有住戶亂丟垃圾，影響社區公共環境品質，管理室將加強監視器監控，若屬實，將依法送環保局罰款。
15. 本社區104年『住戶手冊』草案修訂，其目的是希望住戶及管理室保全人員能了解相關規定內容，確實執行，使大樓住戶都能有一個安全、和諧、美善、的居家環境。
16. 管理委員因執行職務，出席會議時經常因急忙下班而延誤用餐，擬撥付誤餐費，每次會議上限為1200元，以實支實付方式支出，以提振工作效率。(含工作人員及列席住戶)
17. 每年4月社區地下室機車停車位抽籤，將保留9個位子給當屆管理委員使用，以嘉勉為社區服務之辛勞。(每年1000元清潔費照繳)
18. 社區2樓以上公共走道窗戶，依消防法規規定：是為排煙柵門，火災時緊急排煙用，不適合裝紗窗。
19. 夏季來臨，又近公園，蚊蟲繁多，A、B棟大樓1樓進出門，將比照E棟加裝紗窗，以防蚊蟲蔓延。

二、財務委員報告

(一)管理基金

1. 定存：

- (1)京城銀行定存 300 萬元，共 4 張，合計 12,000,000 元。
- (2)京城銀行定存 200 萬元，共 2 張，合計 4,000,000 元。
- (3)合作金庫定存 200 萬元，共 1 張，合計 2,000,000 元。

2. 活存：截至 104 年 5 月 31 日止。

- (1)京城銀行 2,727,179 元。
- (2)合作金庫 1081,497 元。

3. 總計截至 104 年 5 月 31 日止，管理基金結餘 21,808,676 元正。

(二)年度財務事項報告

1. 本年度重大的裝備損壞維修、更新及修繕工程有：

修繕工程方面：共花費約新台幣 53 萬元

- (1)低碳社區改造工程(全面更新為 LED 燈)工程。
- (2)鍋爐間、D 棟頂樓防水防漏工程。
- (3)管理室信件、包裹 e 化管理。
- (4)年度消防安全檢查缺失改進工程。

裝備損壞維修及更新：共花費約新台幣 10 萬元

- (1)鍋爐間過濾桶、除毛器、馬達損壞更新。
- (2)地下室 3 號污水池馬達損壞更新。
- (3)管理室 E 台 DVR 主機故障更新。
- (4)總無熔絲開關損壞更新。

2. 社區雖有很多修繕、維修的工作在進行，然財務健全、住戶管理費都按時繳交(繳交率達 99.8%以上)，預定減收住戶管理費一個月 104 年(7—9 月份)減收一個月。

參、議題研討：

提案一：60 萬以上重大工程或改良工程，是否含政府補助款？(LED 燈案)

提案人：管委會

說明：

(一)提案人說明：管委會

1. 投標金額：超過 60 萬(61 萬 2155 元)
2. 議價後金額：不滿 60 萬(58 萬 4378 元)
3. 政府補助款(或住戶捐賑款)：為爭取申請補助時效性(20 萬)
4. 實際支出金額：實際支出金額 38 萬 4378 元

例：社區汰舊燈泡換 LED 燈採購案，投標金額 61 萬 2155 元、市政府補助 20 萬，實際支出金額 38 萬 4378 元，每年可為社區省電費約 10 萬元；雖當初標單金額超過 60 萬，後來經過議價程序及為爭取申請補助時效性(20 萬)，協助社區節省最優惠經費。

(二)建議：以實際支出金額為主，以減少作業流程，增加工作效率。

決議：245 票，贊成通過，實際支出(扣除單位補助後)超出 60 萬，才需區分所有權人會議議決。

提案二：前主任委員劉必成『訴訟費用』5 萬元能否支付？

提案人：管委會

說明：

(一)提案人說明：管委會

(二)D-8-8張峰榮先生請管委會公布訴訟相關資料，付款需檢附判決書及律師費用收據正本。

決議：335票，過半數贊成通過支付『訴訟費用』；訴訟相關資料，屬於『個資』部份，可申請閱覽。

提案三：地下室E棟66-73號機械車台損壞及天花板防漏工程。

提案人：管委會

說明：

(一)請提案人說明

本大樓E棟地下室66-73號機械停車位上方天花板漏水，造成線路故障，機械停車位損壞，車體嚴重腐蝕(如附圖)，影響公共安全甚鉅。經多家專業廠商現場勘驗，

須實施防水防漏工程補強，預估需花費新台幣70萬元如下：

1.地下室E棟66-73號機械車台損壞：需花費50-60萬

2.地下室天花板防漏工程：需花費20-30萬

(二)建議：此案若超過60萬元，依採購流程，完成各項採購程序，請廠商來維修(或更新)及防水防漏施作；並依照公開比價方式施工。

決議：217票，過半數贊成通過，請廠商來維修(或更新)及防水防漏施作；並依照公開比價方式施工。

提案四：社區地下室機車停車位，將保留9個位子給當屆委員使用，免參加抽籤，以嘉勉為社區服務之辛勞。

提案人：管委會

說明：請提案人說明

(一)時間：第九屆委員免抽機車位，可使用期間105年4月1日起至106年3月31日止，以後每屆委員均比照辦理。

(二)每年1000元清潔費用照繳交。

決議：82票，未過半數，不贊成。

提案五：將俱樂部(包括游泳池)之開放時間表決，由管委會之例行月會中討論即可。

提案人：B-10-5 劉校生先生

說明：

(1)俱樂部之開放時間由於缺乏臨時調整之彈性，影響到住戶權益，並造成管理上之困擾。

(2)將俱樂部(包括游泳池)之開放時間及管理，授權委員會之文康委員，依據住戶之意願及實際之狀況(例如缺水等)於例行之委員會月會中提出調整，以確保俱樂部之最佳使用率以及所有住戶之權益。

決議：209票，過半數贊成通過。

提案六：俱樂部VIP套房出租繼續開放使用。

提案人：管委會

說明：俱樂部VIP套房住宿，僅提供住戶親朋好友使用，酌收清潔費等，不涉及營業行為，建議不辦營利事業登記，繼續開放使用。

決議： 258 票，過半數贊成通過，不辦營業登記，繼續開放使用。

肆、臨時動議：無

陸、選舉第九屆委員：

第九屆管理委員當選名單：

戶別	號次	姓名	票數	備考
A-4-	1	黃端鳳	29	正取
D-8-	2	張峰榮	12	備取 2
B-3-	3	張權發	57	正取
E-2-	4	李祐倉		退選
A-7-	5	吳致君	23	備取 1
D-14	6	郭姪姪	60	正取
E-2	7	文長江	31	正取
D-14	8	林詩靜	43	正取
D-14	9	黃鈺茹	29	正取
D-14	10	張財源	26	正取
A-13	11	李信成	25	正取
E-2-	12	張美麗	39	正取

依序為：黃端鳳(29)、張權發(57)、郭姪姪(60)、文長江(31)、林詩靜(43)、黃鈺茹(29)、張財源(26)、李信成(25)、張美麗(39)共有 9 位委員當選。

柒、主席結論：

一、住戶手冊修訂草案，104 年-105 年暫不實施，俟明年(105 年)區大通過後再實施。

二、本次選出第九屆管理委員名單，將盡快公告給住戶知悉。

捌、散會(17:00 會議結束)

主席：張權發

召集人：郭姪姪