

## 桂花鄉大樓第十三屆區分所有權人會議第二次會議記錄

壹、開會時間：中華民國 108 年 05 月 25 日(星期六)13 時 30 分

貳、開會地點：管理中心大廳

參、召集人：主任委員郭姪姪 記錄：社區經理葉大成

肆、出席人員：桂花鄉大樓全體區分所有權人

召集人報告：

1. 推舉張財源委員為本次會議主席。

2. 經附議後投票，220 票贊成通過張財源委員為本次會議主席。

主席報告：

今日第十三屆區分所有權人會議出席人數含委託書共計 402 人，區分所有權佔比為 7,107/10,000；人數、佔比皆符合開會程序，現在宣布開會。

伍、工作報告：

一、上次會議決議執行情形：

提案一：管委會訴訟費修正案

說明：原管委會訴訟費上限六萬元。

修正為管理委員執行社區公共事務時，不管是被告或提告所產生之訴訟費用，均由管理委員會實支實付。

提案二、懲罰性管理費的設置

說明：針對不守社區規約之住戶或承租戶（含房東），加重其管理費負擔，俟其遵守社區規約後使得恢復原管理費。

決議：懲罰性管理費由每坪 45 元提高至每坪 95 元，三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元，直至改善為止。

提案三、住戶佔用社區法定空間處置案

說明：1. 開元路 485 巷 41 弄 12 號及 10 號住戶 A-1-3、A-1-5、B-1-5 及社區垃圾場使用社區公共空間。

2. 開元路 485 巷 41 弄 6 號住戶 6-1、6-1-1、6-1-2、6-1-3、6-1-5 使用公共空間，牆上架鐵架覆浪板。

決議：建冊管制，要求使用住戶繳交每坪 45 元之使用費用，該財產屬於管理委員會所有。

## 二、第十二屆管委會工作報告（社區經理報告）

### （一）社區重大工程：

1. 107. 9. 14 完成俱樂部 20 噸冷氣更新工程。

### （二）社區水電消防設備維護：

1. 107. 9. 27 完成消防室原液桶故障更新工程。

2. 107. 10. 12 完成 B1 污水控制盤線路更新工程。

3. 107. 10. 22 完成發電機柴油添加作業。

4. 107. 11. 06 完成消防缺失限期改善作業。

5. 108. 1. 14 完成 E 棟清水 M1. M2 OFF 鈕燈不亮更新作業。

6. 108. 3. 22 完成 D 棟清水馬達二次側壓力錶管路銹蝕漏水更新作業。

### （三）社區污水設備及泳池設備維護：

1. 107. 6. 7 完成健身房跑步機故障更新。

2. 107. 6. 25 完成三溫暖女用蒸氣機故障維修。

3. 107. 6. 28 完成兒童池及 SPA 池磁磚翹起破裂更新工程。

4. 107. 7. 3 完成三溫暖男用蒸氣機故障維修。

5. 107. 7. 5 完成地下室 A、B 油質控制槽查修作業工程。

6. 107. 7. 23 完成兒童池及 SPA 池磁磚整修工程。

7. 107. 8. 20 完成泳池過濾桶更新工程。

8. 107. 9. 18 完成 AB 棟油質槽溢位器更新。

9. 107. 11. 21 完成污水設備系統放流水錶電池更新作業。

10. 108. 4. 10 完成游泳池監視器更新作業。

### （四）社區雜項工程：

1. 107. 6. 25 完成住戶室內故障緩降機更新

2. 107. 7. 20 完成 A. B 棟頂樓防水工程

3. 107. 9. 4 完成 D. E 棟化糞池管路鬆脫，糞水溢出防治工程。

4. 107. 9. 10 完成地下室機車道鐵捲門更新。

5. 107. 9. 12 完成 B 棟頂樓安全門更新。

6. 107. 9. 20 完成 B 棟花圃滲水防治工程。

7. 107.10.26 完成大門&中庭攝影機修繕作業。
8. 107.11.14 完成地下室 121 號機械車位上方防水工程。
9. 107.11.15 完成 E 棟一樓排風口及機械車位 134.135 號防水工程。
10. 107.11.16 完成機車道車道出口感應線路更新。
11. 107.11.20 完成 E 棟 8 號電梯機房防水工程。
12. 107.11.21 完成櫃檯監視畫面斷訊修繕作業。
13. 107.12.22 完成 E 棟一樓排風口不銹鋼蓋板作業。
14. 108.2.11 完成不銹鋼門地鉸鏈更新作業。
15. 108.3.11 完成 VIP 室 A 房天花板發霉維修。
16. 108.3.19 完成兒童區滑梯台接木板第二、四階作業。
17. 108.3.19 完成 D.E 棟中停靠 D 棟花圃三處防水工程。

(五) 第十二屆社區活動：

- a. 社區中元普度於 107.08.18 圓滿完成。
- b. 107.03.02 辦理社區元宵節活動，圓滿完成。

三、財務委員報告 (107 年 5 月~108 年 4 月)

(一) 管理基金

1. 定存：

- (1) 京城銀行定存 300 萬元，共 2 張，合計 6,000,000 元。
- (2) 京城銀行定存 200 萬元，共 2 張，合計 4,000,000 元。
- (3) 京城銀行定存 100 萬元，共 1 張，合計 1,000,000 元。
- (4) 合作金庫定存 200 萬元，共 1 張，合計 2,000,000 元。

2. 活存：截至 4 月 30 日止。

- (1) 京城銀行\$2,658,736 元。(2) 合作金庫\$339,964 元。

3. 總計截至 108 年 4 月 30 日止，管理基金結餘 15,998,700 元

正。

(二) 年度社區公設修繕、更新支出：

前述各項支出合計\$763,540 元。

社區雖有很多修繕、維修的工程持續在進行，然財務健全，住戶管理費都按時繳交（繳交率達 99.6% 以上）。

陸、提案討論

一、興美保全公司回饋社區 e-Tag 裝置討論案

說明：由 e-Tag 廠商在區大會議時逐一說明。

經廠商說明後討論表決：

決議：1. 不同意上述提案。同意票數：94 票。不同意票數：302

票。本案不通過。

2. 興美保全公司將以每個月\$3,000 元回饋社區各式活動，

追溯自 107 年 12 月~108 年 11 月。(\$3,000\*12 月=

\$36,000 元)

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議

額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

## 二、109 年度垃圾清運討論案

說明：垃圾清運費逐年遞增，究竟由環保局清運？抑或招標交由清運公司代運？

經說明後討論表決：

決議：同意由環保局清運。同意票數 220 票，過半數。本案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

## 三、修改規約第十條第三項第四款〔腳踏車清潔費〕討論案

說明：現行方式每年清潔費收取\$300 元。

規約規定每年清潔費收取\$500 元。

經說明後討論表決：

決議：同意修改規約。同意票數 246 票，過半數。本案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

四、為提升本社區生活品質，嚴格執行「公寓大廈管理條例」第 16 條討論案（參考附件）

經說明後討論表決：

決議：1. 同意上述提案。同意票數 287 票，過半數。本案通過。

2. 管委會將以此為依據，嚴格執行「公寓大廈管理條例第 16 條」，以提昇本社區生活品質。

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

五、機車停車位抽籤及配套辦法討論案

說明：為使大家都有機會輪到機車停車位，用“抽序號”的方式輪流

使用，以免有些住戶總是抽不到。

結論：1. 按原來抽籤方式決定。

2. 以輪流方式處理。

經提案人說明後討論表決：

決議：按原來抽籤方式決定。同意票數 226 票，過半數。本案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

#### 六、「台南市優良公寓大樓」評選討論案

說明：本案住戶提案，經 4 月份管委會決議通過提案，提第 13 屆區大討論。

經興美保全葉協理說明後討論表決：

決議：同意上述提案。同意票數 325 票，過半數。本案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議數額：

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議數額：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

■合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上同意作成決議。

#### 柒、臨時動議

住戶反應車輛進出地下室常有爭道情形，稍一不慎，恐有事端發生。

主席裁示：

車輛進出地下室應注意出口處燈號及地下室反光鏡。欲下地下室車輛若見出口處燈號閃爍表示有車輛上來，應即停下等待，待車輛駛出地下室後再行進入；如若同時會車時，上坡車輛宜禮讓下坡車輛先行，如此應可避免意外事故發生。

#### 捌、開票、公布當選委員

##### 第 13 屆管理委員當選名單

③郭姪姪	96 票
④張財源	51 票
⑨王台英	51 票
⑤陳秋桐	45 票
⑦文長江	43 票
②蔡碧玲	35 票
⑧陳美琴	24 票



①蔡政達 12 票

⑥蘇伯青 9 票

候補委員名單：以抽籤方式，由原報名 4 位住戶中產生。

①郭淑靜 ②邱富福

玖、散會

社區財報及各會議紀錄均會呈現在桂花鄉大樓網頁，有需要之住戶可自行查閱。

訊南網頁 [shinnan.net.tw](http://shinnan.net.tw) 找出社區生活資訊進入桂花鄉網頁即可。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 108/05/27

主席簽名：

張財源

主委簽名：

鄭正姪

