

桂花鄉大樓 公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：109年 08月 15日 下午 13時 30分

二、開會地點：一樓大廳

三、召集人：王台英 主任委員

四、主席：王台英（簽名或蓋章）

紀錄：玖盛保全

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計437人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計599人，區分所有權總計5316.00平方公尺。
3. 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：區分所有權人會議，應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____％。
已出席區分所有權比例計_____，占全體區分所有權_____％。
4. 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
已出席區分所有權人數計_____，占全體區分所有權_____％。
已出席區分所有權比例計_____，占全體區分所有權_____％。
5. 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計437人，占全體區分所有權人數72.96％。
已出席區分所有權比例計7627/10000，占全體區分所有權76.27％。

六、列席人員：

七、主席報告：

各位午安，感謝各位百忙之中撥冗參與，讓本社區的運作能更加完善，依住戶規約規定，重新召集會議出席人數應為總戶數五分之一以上出席，本社區區分所有權人599戶，應出席人數為120戶以上，現出席人數為437戶（含委託代理人）已達法定之出席人數，在此宣布會議開始，請各區分所有權人及代理人就各項議題討論及決議，並推選第十四屆管理委員會委員。

八、工作報告：

一、上次會議決議執行情形：

提案一：興美保全公司回饋社區 e-Tag 裝置討論案。

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)。

提案二：109年度垃圾清運討論案。

決議：同意由環保局清運。同意票數220票，過半數。本案通過。

費用說明：泰清公司每月平均垃圾清運費約\$75,000元

天一清潔公司增加人力及薪資調整合計費用\$34,000元

預算節費：\$75,000元 - \$34,000元=\$41,000元

提案三：修改規約第十條第三項第四款〔腳踏車清潔費〕討論案。

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。

決議：不同意票數246票，過半數。本案不通過。

提案四：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。

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。

提案五：機車停車位抽籤及配套辦法討論案。

決議：按原來抽籤方式決定。同意票數226票，過半數。故維持原案。

二、第十三屆管委會工作報告：

(一) 社區重大工程：

1. 108年7月25日已更換B、D、E棟地下室水錘吸收器。
2. 108年7月25日已完成泳池機房過濾馬達及壓力桶更新
3. 108年10月01日起，全面啟用APP收件系統。
4. 109年3月27日 B1-永新公司污廢水清除底泥計117.96公噸。
5. 109年4月6日；年度消防安全檢查/復檢完成。
6. 109年7月21日緊急呼救系統安裝測試使用。
7. 109年7月31日頂樓工業型24H專業排風扇第一批配置完成(全區39座預期8/15前完成)。

(二) 社區水電消防設備維護：

1. 嘉瑋公司定期每月實施兩次消防機電檢修。
2. 108年12月20日俱樂部-蒸汽室及烤箱計時器更換。
3. 109年1月16日E棟一(1HP)馬力排風扇馬達修復安裝運作。
4. 109年1月16日VIP-D Room小冰箱損壞更換(東元冰箱)。
5. 109年2月24日嘉瑋公司年度消防缺失改善預檢。
6. 109年2月25日消防局108年度消防自評缺失檢查合格。
7. 109年6月3日嘉瑋公司機電功率轉換器及逆止閥維修。
8. 109年6月24日嘉瑋公司-社區滅火器收集保養及充填。

(三) 社區污水設備及環境設施維護：

1. 植彩庭景觀公司園藝養護-社區每兩個月實施一次修剪養護及植栽防蟲作業。
2. 108年12月4日 污廢水質檢測-永新公司(查本次檢測符合標準)。
3. 玖盛保全回饋109年3月18日水塔清洗。
4. 109年4月10日社區各棟一樓安裝酒精噴霧器。
5. 109年5月2日 B1 污廢水終沉池、濃縮池、調節池計四具馬達故障更新-永新公司。
6. 109年5月13日 污廢水質檢測-永新公司(查本次檢測符合標準)。
7. 109年5月19日車位#68/泳池 B1 下方地板滲漏水加強防漏針劑補強。
8. 玖盛保全回饋109年7月12日社區環境消毒作業。
9. 天一清潔公司回饋109年7月22日水塔清洗。

(四) 社區雜項工程：

1. 108年11月8日大門入口無障礙坡道白鐵扶手施作。
2. 109年1月8日大門入口無障礙門檻-大理石斜板施作。
3. 109年1月10日 B棟一樓走廊陽極鎖損壞更換成磁力鎖。
4. 109年1月10日 大廳櫃台玻璃損壞更換。
5. 109年1月17日大廳地板晶化處理(玖盛保全回饋項目)。
6. 109年1月17日 遊戲場斜撐木條損壞維修及垃圾場鋼板損壞更換。
7. 109年1月20日三菱電梯月保養及D棟電梯5和6號電梯設定更改(增加選項為一樓要刷卡)。
8. 109年1月22日雨多填進場施作A棟頂樓漏水問題。
9. 109年2月13日-6號電梯失去電力緊急維修。
10. 109年2月20日 D/E棟走道斜坡工程施作。
11. 109年3月7日社區共同天線修護完成。
12. 109年3月21日 奇星公司住戶社區對講系統檢修。
13. 109年3月31日 旭瑒公司地下室監視系統終驗完成。
14. 109年4月20日社區交換總機用戶端電路板損壞更換。
15. 109年4月27日 A棟1號電梯緊急維修(無電力供應)
16. 109年6月9日 D棟-三菱電梯開門時間延遲設定修訂。
17. 109年6月30日 機車道鐵捲門軸承更換。
18. 109年6月30日 A棟壹號電梯玻璃破損更換。

(五) 第十三屆社區活動：

1. 108年09月27日起有多家廠商申請在大廳設攤，服務住戶。
2. 108年10月20日辦理第一次AED心臟電擊器教育訓練。
3. 108年12月12日第二次健康檢測儀、AED心臟電擊器及哈姆立克法急救訓練。
4. 108年12月20日獲頒市府優良公寓大廈青壯組第二名及社區綠美化獎。
5. 108年12月21日耶誕點燈活動。
6. 109年4月2日兒童節畫糖文藝快閃活動。
7. 109年4月12日社區書法班成立並開課。
8. 109年7月6日讀經班疫情過後重新開課。
9. 109年7月7日暑期晨泳開放至10月31日，歡迎住戶參與。

三、財務委員報告(108年7月~109年6月)

(一)管理基金

1. 定存:

- (1) 京城銀行定存 300 萬元，共 2 張，合計 600 萬元
- (2) 京城銀行定存 200 萬元，共 2 張，合計 400 萬元
- (3) 京城銀行定存 50 萬元，共 3 張，合計 150 萬元
- (4) 合作金庫定存 200 萬元，共 1 張，合計 200 萬元

2. 活存:截至 6 月 30 日止

- (1) 京城銀行\$2,529,422.
- (2) 合作金庫\$216,605

3. 總計截至 109 年 6 月 30 日止，管理基金結餘 16,247,377 元。

(二)本屆收支表: 本附表前已隨會議通知單檢附(敬請諒查)

社區雖然有很多修繕，然財務健全，住戶管理費都按時繳交(繳交率達 99.8%)。

九、提案討論:

第一案

案由: 社區菸害頻傳且影響居住品質，提案社區禁菸。(管委會提案)

說明: 因住戶菸害提報市府使管科案例，且發現走廊也有菸害影響居住品質，實有必要提案社區全區禁菸，違者依社區規範處以責任懲罰。

決議: 同意社區禁菸：同意票數 359 票，過半數(359/437)；本案通過。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：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五分之一以上之同意作成決議。

第二案

案由: 提案修訂規約之出席人數三分之二以上及區分所有權比例佔三分之二以上決議之，修訂為二分之一以上及區分所有權比例佔二分之一以上得以會議召開和有效決議。(管委會提案)

說明：內政部營建署鑑於決議事項常涉及限制住戶之生活習慣與行為致糾紛迭起，故區分所有權人會議決議方式不再區分為普通決議及重大決議。今後區分所有權人會議之決議除規約另有訂規定外均依條例第 31 條之決議方式為之。為此提案修訂規約，因前區權會常因人數及持分不足 2/3 而流會，為使區權會議能順利成會，建議修訂為所有區權人員 1/2 以上出席且出席代表持分達 1/2 以上得為召開區權會，同時決議之門檻以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意即可。

決議：同意修訂為 1/2 者：同意票數 209 票，未過半數(209/437)；本案不通過。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：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五分之一以上之同意作成決議。

第三案

案由：提案修訂樓層側面因安全考量請同意設置隱形鐵窗。(管委會提案)

說明：社區各樓層側面臨近管理中心的住戶因屬舊式設計致空間受限和安全因素，致廠商不願冒險安裝冷氣，故提案同意設置隱形鐵窗確保人員作業安全和避免冷氣機意外翻落傷及行人。

決議：同意提出申請經管委會審查後因安全顧慮得以設置隱形鐵窗：同意票數 317 票，過半數(317/437)；本案通過。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：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五分之一以上之同意作成決議。

第四案

案由：人人有機車位的循環輪替辦法。(財務委員提案)

說明：「沒有最好的制度、只有更好的方式！」作法：

- 1) 先登記戶號(限一戶一機車位)總戶數 599 戶，機車位總數 218 個。
- 2) 抽排序再輪流採壹年輪流停放一次，第一組第一年；1 到 218 號第二年 219 號到 437 號，第三年是 438 號至 599 號以及 1~57 號依此類推，每戶至少第三年就會輪到一次讓每戶都能夠享有停放機車的均等機會。
- 3) 停車戶第一年的第一輪如果第 10 個月搬走可退費兩個月停車費，再由後面一位的 219 號遞補，並需付費使用該兩個月(11~12 月)，而且次年 219 號仍享有該新年度排序使用的權利。

決議：同意維持原案抽籤者：票數 329 票。另提案輪替者：票數 69 票。依上述表決結果以票數 329 票，過半數(329/437)；本案仍維持原案執行抽籤制。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。

合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：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五分之一以上之同意作成決議。

十、臨時動議：

依議事規則法規，會議為再開議之會議時，不可提出臨時動議，應就上次未完成議程進行討論表決。

十一、選任第十四屆管理委員會委員(應選委員 9 名)。

說明：第十四屆管理委員會委員任期自 109.09.01 至 110.08.31 止。

決議：為利於本社區公共事務之推行，由社區所有權人票選下屆管理委員，以利社區事務延續，選舉管理委員，經與會現場所有權人票選。

當選委員名單如下：(各委員職務推舉討論後另案公告)

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	序號
A-4-2	E-1-2	E-2-9	D-14-10	E-8-6	A-4-1	D-14-8	A-14-11	B-9-5	E-7-9	A-14-7	A-14-10	戶號
劉	陳	文	張	蘇	陳	郭	陳	蔡	吳	方	王	候選姓名
珮	正	長	財	伯	秋	姪	美	碧	靖	文	台	
芸	昌	江	源	青	桐	姪	琴	玲	莉	莉	英	
42	29	21	39	10	12	76	39	24	23	40	65	票數
●	●	備壹	●		備貳	●	●	●	●	●	●	普選註記

十二、散會

桂花鄉大樓管理委員會
主任委員 王台英