

桂花鄉社區 110年07月份管理委員會會議紀錄

開會時間:110年07月16日(星期五)下午19時30分

開會地點:Google Meet 視訊會議

出席委員:王台英、郭姪姪、蔡碧玲、方文莉、張財源、吳靖莉、陳美琴、陳正昌、劉珮芸

列席人員:興美保全公司代表、住戶代表

主 席:王台英

紀錄:興美保全

主席報告:本次會議因疫情故以視訊方式召開,委員應到9員、實到9員,合於法定開會人數,請依會議程序進行。

壹、上次會議決議事項辦理情形:

提案一:區權大會召開方式討論(主任委員提案)。

執行成果:1.因新冠肺炎疫情仍嚴峻,若考慮群聚問題可思考修訂會議方式採行書面式會議提案也以書面型式投票。

2.相關議題七月份委員會會議研討。

3.訂定8/7日召開區分所有權人大會時,如因疫情不利群聚會議時如何處理?

討論:如因疫情不利群聚會議,則以先選委員辦理。

決議:同意先選委員(5票同意、2票不同意、1票無意見)。

提案二:更換購置會議錄影機(副主任委員提案)。

執行成果:功能可正常使用,緩議。

提案三:1.環保局清運垃圾之成效與檢討以及如何將實質成效回饋給住戶(A棟5樓蔡先生提案)。

2.因垃圾爭議頗多希望能全體住戶舉辦公投,大家取得平衡點後不在有諸多爭議達到和諧(設備委員提案)。

3.垃圾場的使用應由住戶投票表決再行決議,垃圾場的開放時間應檢討且不貼標籤而檢查重點在一般垃圾與廚餘(E棟14樓林小姐提案)。

執行成果:1.垃圾場因應住戶需求調整為現行開放時間。

2.垃圾清運方式變更提交區權大會議題討論。

提案四:疫情過後開源節流增加公基金的方式。(A棟5樓蔡先生提案)

執行成果:1.因疫情影響待統一企業觀察評估。



- 2.整體考量不列區權會討論。
- 3.仍有公播權之規範不得公開播放。
- 4.辦理托育中心或安親家教補習需具營業登記及相關消防設施及法規考量故不予討論。

提案五：有關電梯保養及使用年限問題(A棟5樓蔡先生提案)。

- 執行成果：1. 本社區電梯保養的專責公司為三菱公司且屬全責式養護,會請其提列設備報告書,故本案不予討論。
2. 三菱電梯評估報告書摘結:「貴大樓電梯自90/02/20交車至今,在本公司細心維護之下,目前使用狀況良好,經評估約可再使用5年以上。」

提案六：機車位的抽籤方式是否區分非承租戶和增加承租戶租金。(A棟5樓蔡先生提案)

執行成果：考慮公平性問題經討論不予列入區權會提案。

提案七：為提高住戶安全與隱密性請重新研擬磁卡功能。(A棟5樓蔡先生提案)

執行成果：依目前運作模式且隨時留意刪除遷出戶磁卡,故不予列入區權會提案。

提案八：成立臉書社團或LINE群組。(A棟5樓蔡先生提案)

執行成果：經討論未有委員贊成設置該社團或群組。

提案九：社區工程疏失或品質瑕疵應有懲處或停權辦法。(D棟3樓黃小姐提案)

執行成果：可依法及憑事證(人、事、時、地、物)辦理,故不予列入區權會提案。

提案十：優良保全人員續留本社區辦法(副主任委員提案)。

- 執行成果：1.贊成提案區大委員；設備、副主委、監委、安委、文康等五位同意票過半數故將本議題提案區大。
- 2.相關投票辦法研議後提交七月委員會討論。
 - 3.提案人擬訂辦法後擲交管理中心續辦。

提案十一：健全委託書功能(D棟5樓林先生提案)。

- 執行成果：1.檢討具體作法與執行方式,提交七月委員會討論。
- 2.提案人修正後擲交管理中心續辦。

提案十二：社區地下室新增機車與單車停車位使用權合法化討論。(E棟14樓李、賴、林小姐聯合提案)

執行成果：具體規畫檢討後列區大議題討論。

提案十三：社區重大民生議題的決議由住戶全體共同決定。(E棟14樓林小姐提案)

執行成果：提列詳細辦法後列區大議題。

提案十四：授予管理委會有權檢討和評議不適任委員的權利。(D棟4樓李先生提案)

執行成果：本議題不予討論。

動議提案：疫情期間是否可暫時允許室外拖鞋可放置於門外公共走道。(B棟12樓柯小姐提案)

執行成果：表決未過半,故未允同意。

貳、管理中心工作報告：

1. 6/29 E棟頂樓滲漏致14樓之6滲水,尋商會勘估價處理。
2. 6/29辦理三菱電梯評估事宜。5/8日垃圾場作業說明會。
3. 6/30辦理A棟揚水監控設備故障維修。
4. 6/30向委員說明社區規約明管理費、公共基金之區分與徵收。
5. 7/01遊戲區遮陽棚施作作法,由廠商向委員及相關住戶說明。
6. 7/02 E-14-6屋頂漏水,泰嘉建設合作商許先生現場會勘。
7. 7/02維護公司更新社區不良公示公告文宣。
8. 7/02園區兒童設施維修廠商會勘後新增五處腐朽搖晃有安全疑慮。
9. 7/05嘉瑋機電消防7月份第一次定期保養。
 - ①E棟揚水箱旁揚水管路鏽蝕滴水→請嘉瑋報價。
 - ②1號車位前清潔口漏水3“管×2→請嘉瑋報價。
10. 7/05園區木質部分維修,維修廠商現場向專責委員說明未報修卻已呈朽爛危安之處,材質實況不符實際需求,請廠商近期內報提。
11. 7/06宏曄環保送達年度新「社區大樓(舊衣回收箱)經營管理契約書」。
12. 7/07協助永新企業辦理年度污水申報處理(提供1月~6月抄錄之污水水表、電表)。
13. 7/07「雨多填滲漏」會勘E-14-6屋頂漏水處理。
14. 7/07辦理東森分眾傳媒傳媒來函付費改以分期方式處理案。
15. 7/08園區遮陽棚施作完工。
16. 7/09三菱電梯定期保養。

17. 7/12承民鋼鐵施作垃圾場集水槽、捕鼠網白鐵架構、焊接。
18. 7/12 B棟3號電梯讀卡機故障,申請維修。
19. 7/13承民鋼鐵施作垃圾場集水槽、捕鼠網白鐵架構、焊接。
20. 7/13訊南網路科技2F辦公室網路連線及Wifi通連完成處理。
21. 7/14固得好防水公司,今日會勘E-14-6樓頂漏水處理。
22. 7/14承民鋼鐵施作垃圾場捕鼠網白鐵架構、焊接,7/15集水槽施作。
23. 7/14機車道快速門起落不正常請廠商查修,主機控制元件老化需維修,請弱電契約商報價。
24. 7/15永新企業社污水設備定期保養。
25. 7/15承民鋼鐵今日垃圾場集水槽施作。

參、提案討論

提案一:區權大會召開時間討論。(主任委員提案)。

說明: 1.本屆任期110/08/31止,依規約第七條六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿.....,自任期屆滿日起,視同解任。

2.經諮詢使管課承辦,因應疫情得準內政部函示依視訊方式召開,唯社區達599戶,技術執行與小戶數召開無可同語;若於於8月底前疫情解封如期召開無障礙;未解封仍確準辦理選任委員,議題討論向後延展。

3.討論:①8月21日(六)13:30召開

②8月28日(六)13:30召開

決議:同意8/7日第一次召開(5票同意、2票不同意、1票無意見)。

提案二:關於規約第十條公共基金和管理費之繳納.....(一)公共基金、(二)管理費,兩款項提出討論。(監察委員提案)

說明:1.公共基金:在目前的資產負債表上未明白編列公共基金這個科目。

2.按規約的第十條、第四項說明的公共基金依每月管理費百分之20收繳,基金額達二年之管理費用時得經區分所有權人會議之決議停止收繳,是否修正以便規約與作法一致。

3.規約第十條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費,區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。.....,各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、各項費用之收繳、支付方法,授權管理委員會訂定。

(一)管理費.....,現行收費標準係為每坪45元。(採季繳3個月一期)。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則,公共基金依每月管理費百分之二十收繳,其金額達二年之管理費用時,得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

4.公共基金達2年之管理費15,784,872,得經區權會之決議停止收繳。(社區每月管理費657,703)

社區帳款現況存摺兩本、定存2張,①活存682,227、②活存2,314,681,定存兩張①定存11,500,000、②定存2,000,000,合計16,496,908。

依現況16,496,908可拆分為:

①公共基金:15,784,872

②管理費:712,028

5.討論:①辦理帳款歸位。

②維持現狀。

決議:同意辦理公共基金、管理費兩帳戶帳款歸位(8票同意)。

提案三:因應疫情,中元節舉行方式討論。(主任委員提案)

說明:1.中央流行疫情指揮中心日前宣布13日起微解封,三級警戒則延長至7月26日,對於宗教場所可以有條件開放,但中元普渡則維持不開放。對此,民衆好奇是否代表,即便到了8月的中元節仍無法降級,副指揮官陳宗彥表示,還有1個月的時間,會持續觀察疫情。

2.陳宗彥表示,今年中元普渡是國曆8月初,距離現在還有將近1個月的時間,我們會持續觀察疫情,再隨時和縣市主管機關討論。對於是否要改為線上進行,找人誦經,開放上網普渡?他表示,去年普渡我們有經驗,會隨著疫情變動讓大家知道。

3.今年中元節日期為8月22日。

4.討論:①今年度居家各按心意,社區避觸避傳不群聚辦理。

②配合政府疫情掌控訊息發布再處理。

③無論疫情,8月22日辦理。

決議:8/14日(六)辦理社區中元普渡,由委員會代表祭拜,以不搭棚、乙供桌辦理,結餘經費辦理平安米供住戶取用,住戶可訂金紙按往常交由環保單位代燒。

提案四:近期社區地下室新增的幾格腳踏車位一格停一輛腳踏車的地方,其產生與使用的過程不透明,請於區大會議討論、決議。(修正6月會議紀錄原提內容E14-9、E14-3、E14-5)

說明:1.地下室停放機車、腳踏車的位置,乃全體住戶依規約共同使用,原本不規劃為停車格的地方,是基於安全因素考量,現在仍應如此。

2.於區大會議說明一車一位的腳踏車位來由及安全性,透過投票表決,決定這幾格車位該留、還是該廢。

決議:提交區權大會議決。

提案五:因應防疫法及三級警戒後社區會議採視訊方式,建議原訂5/31截止報名的「管委會委員」選舉,應重新辦理報名。(A棟5樓蔡先生提案)。

說明:1.規約第三條區分所有權人會議.....二、區分所有權人會議,應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容,通知各區分所有權人。.....。管理委員之選任事項,應在前項開會通知中載明並公告之,不得以臨時動議提出。

2.社區區大會議日程未定,依召開日程前予管理中心乙週前置作業時間辦理區大準備相關事項。

決議:參選委員、提交議題延至7/26日前擲交管理中心續辦。

提案六:建議修正管理委員會住戶規約&組織章程列入區權會中討論,將組織章程第九條增訂第九款年度委員於職責未盡督導時(實證)之不能續(連)選任為懲罰辦法,以避免106~108年過去瑕疵工程類案發生。(D棟-3-5、E棟-8-6提案)

說明:1.106-108年間一些瑕疵案件舉例如下:依據桂花鄉管委會網頁公布於108年9月5日的委員會會議紀錄,社區發生達8年有2池化糞池未清理等情事,惟106年9月(71噸68238元)、11月(237噸 225587元)、107年3月(200噸147373元),107年4月(155噸147345元),時任總幹事均有訪價與估價年度總計抽取達355噸,惟仍發生此事,令住戶感到遺憾,過去以往種種只希望未來能避免,希望藉由組織章程的建立,加強委員對所任職務

的責任與監督,讓委員會更加健全所有廠商與工程品質上的要求,維護社區正常運作與安全~。(D棟-3-5、E棟-8-6提案)

2.規約第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限,與懲罰定義不符。(管理中心)

3.內政部規約範本 (管理中心)

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任...
四、管理委員之解任、罷免... (二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免,應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2.管理委員之罷免,應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會,遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益,誠實執行職務。

4.未盡督導之認定可參酌規約範本修訂社區規約落實監督事宜,若仍未盡理想,可參酌增訂罷免。(管理中心)

5.討論:交由提案人自適調整提案。

決議:不同意列入區權大會議題(6票不同意、2票無意見)

肆、散會

桂花鄉大樓管理委員會
主任委員 于台英