

區分所有權人會議紀錄

桂花鄉大樓 公寓大廈 (社區) 區分所有權人會議紀錄(格式)

一、開會時間：113年08月03日 下午01時30分

二、開會地點：社區1樓大廳

三、召集人：

四、主席：**孔繁文** (簽名或蓋章)

紀錄：

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計____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____人，區分所有權總計____平方公尺(或坪)。
3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：____。
 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____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____%。
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____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____%。

六、列席人員：區分所有權人

七、主席報告：宣布開會

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：無

九、報告事項：

一、工作報告第17屆管理中心工作報告：

第十七屆社區修繕維修工程(總務委員協助處理修繕事宜)

(一) 游泳池漏水一案

(1) 105年超群報價一個4百多萬。

(2) 一個報價7百多萬。

(3) 113年1月份協群報價140多萬元，地下室車位捉漏128000元(不含周邊施工，水管捉漏共54000元)

▲最後，本屆工程費僅花費20000元修繕游泳池漏水。

(二) 游泳池外牆工字鐵柱及底座生鏽腐爛穿透三柱。更換兩柱底座。一柱補強。其他做防鏽漆處理已完成。

(三) 後門遇到下雨電子鎖容易故障。已加裝遮雨棚。

- (四) 農曆春節鐵道鐵門電路故障.興美公司吳襄請一家廠商維修.需更換整組電腦設備(價格預估約 20 萬左右)找其他廠商維修費用 2 萬多已完成修繕。
- (五) 大廳魚池加壓馬達故障維修暨清洗魚池完成。
- (六) D 棟一樓一號後花園下雨滲水住戶已修繕完成。
- (七) B 棟逃生門及 E 棟逃生門兩邊花園通風口漏水至地下室委員會會辦中
- (八) B 棟及 E 棟電梯間頂樓漏水嚴重.委員會會辦中
- (九) 後門口右邊靠近地下室擋土牆有二棵樹,樹根破壞擋土牆結構,地下室那位置已有小裂縫,已移除。
- (十) VIP 室床單組已經 10 多年沒更換已更換。
- (十一) 區分所有權通過恢復記帳士,已於 10 月份起恢復記帳士記帳工作,但因 3 月份至今某些因素導致無法公告。
- (十二) 推行智生活 APP。
- (十三) 地下室腳踏車停車位重新規劃案, 總量管制上限為 60 部腳踏車。
- (十四) 舉辦聖誕節慶祝活動。
- (十五) 住戶申請使用 1F 交誼廳之管理辦法。
- (十六) D 棟 5 號電梯 1F 恢復刷卡控制。
- (十七) 社區弱電廠商停止簽約。
- (十八) 車道鐵捲門及柵欄機維修。
- (十九) 春節活動。
- (二十) 元宵節活動。
- (二十一) 兩年一次建物安檢申報。
- (二十二) 興美財務短少金額為 156,385 元訴訟(賠償款尚未結案)。
- (二十三) 興美惡意帶走本社區電腦收費資料及電腦紀錄和住戶資料,委員會已寄存證信函,目前訴訟中。
- (二十四) 國霖更換熱水爐時間控制器。

二、 財務委員報告(112年9月~113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 1 張，合計 200 萬元
- (3) 京城銀行定存 100 萬元，共 3 張，合計 300 萬元
- (4) 京城銀行定存 50 萬元，共 3 張，合計 150 萬元
- (5) 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\$158 萬 8,613 元
- 2) 合作金庫\$88 萬 6,690 元

3. 3.總計截至 112 年 6 月 30 日止，管理基金結餘 1697 萬 5,303 元。

社區近期有許多修繕工程，雖財務現階段可支付工程費用，然許多住戶管理費仍未能按時繳交，希冀各位住戶能準時繳交管理費，以維護社區各項修繕。

十、討論事項及決議：

第一案是否同意授權管委會進行機台修復招標？

說明：地下機械停車位 69 號等 23 個位置，因多年來漏水造成機械停車台鏽蝕損壞，致無法使用。

擬辦：本屆管委會目前已經將漏水的原因及問題已經找出，但是因為機台修復初步估價費用高達 550 萬，是否同意授權管委會進行修復招標？

1. 同意 2. 不同意

決議：同意票數 69 票；不同意票數 249 票。本議案不通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

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二分之一以上之同意作成決議。

第二案社區發生財務短少問題決議案

說明：興美任內發生財務短少問題說明。

擬辦：請討論(區大)是否往前追查(2年電腦系統及財務資料)。1. 同意 2. 不同意

決議：同意票數 287 票；不同意票數 134 票，本議案通過。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- 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二分之一以上之同意作成決議。

第三案：是否依管委會決議調漲 vip 室一案

說明：本案 VIP 室調整漲價，經第 16 屆 111 年 12 月份管理委員會會議通過，但執行時發生漲價糾紛，無法落實推行。

擬辦：請區分所有權人決議。1. 漲。2. 不漲。

決議：同意漲價票數 141 票；不同意漲價票數 187 票。本議案決議不漲價。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- 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二分之一以上之同意作成決議。

第四案：整理大門兩側花園

說明：大門兩側花園內各 2 支景觀燈共 4 支。因為這 4 支景觀燈年久失修，線路亦已移除，已無實際作用，為不影響景觀及整體造型，建議拆除。

擬辦：是否同意授權管委會辦理拆除作業招標？1. 同意 2. 不同意

決議：同意票數 272 票；不同意票數 0 票，本議案通過。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- 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二分之一以上之同意作成決議。

第五案：不適任廠商是否可再參加本社區招標投標決議案

說明：因為有些廠商惡意棄標導致本社區有些工程中斷後續維護有其困難性

擬辦：不適任協力廠商是否可以再到本社區參加招標投標或要設定年限

1. 二年。2. 三年。3. 永久不可

決議：同意二年票數 0 票；同意三年票數 4 票；永久不可票數 205 票，本議案永久不可再回到本社區參招標投標。

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- 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二分之一以上之同意作成決議。

第六案：對講機設備不符合時代需求

說明：原有大樓對講機設備，因年久失修且無法正常發揮功能

擬辦：建議運用智生活通話系統來取代。

1. 15 元一個月，需 50 人以上。(使用者付費)；2. 維持現狀

決議：同意 15 元一個月，需 50 人以上之票數 89 票；

同意維持現狀之票數 158 票，本議案通過維持現狀。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

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二分之一以上之同意作成決議。

第七案：地下一樓機械車位，清潔保養費漲價案

說明：近來機械車位保養廠商，逐年調高保養服務費，尤其今年已調漲兩次。

擬辦：基於使用者付費原則調漲清潔維修保養費用，往後交由委員會決議即可，1. 同意 2. 不同意

決議：同意票數 191 票；不同意票數 131 票。本議案通過。

合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

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二分之一以上之同意作成決議。

十一、臨時動議及決議：第二次區分所有權人會議無臨時動議。

十二、管理委員選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）

因推薦人數不足，於 113 年 8 月 8 日召開緊急臨時管理委員會辦理。

十三、散會

主任委員：

陳芳云

附件三：區分所有權人會議紀錄 填寫規範

一、公寓大廈名稱

1. 應以全名表示。
2. 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、開會時間與地點

依實際開會時間、地點填列。

三、召集人應符合資格

僅須標註本次會議之召集人，召集人無須簽名蓋章。

四、主席、紀錄

主席應於會議紀錄上簽名或蓋章；另需標註本次會議之紀錄人員姓名。

五、出席人員

區分所有權人及區分所有權比例之出席數須達法定開會數額，始召開區分所有權人會議。

六、報備事項之相關議案

1. 訂定或修訂規約有關管理組織選任之決議。
 2. 選任管理委員之決議。
 3. 推選管理委員各項職位或另召開管理委員會之決議。
 4. 本條例第八條報備事項。
 5. 本條例第十八條報備事項。
- ※各項議案均需註明區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額。

七、會議紀錄包含文件

1. 會議出席人員名冊（簽到簿）。
2. 出席委託書。