

中興馥社區第十一屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：110 年 11 月 13 日（星期六）上午 10 時。

二、開會地點：社區一樓大廳

三、召集人：監察委員 傅秀玲

四、主席： 蔡如茂.....紀錄：社區主任 李東真

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計 29 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 39 人，區分所有權總計 3260.43 坪。
3. 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 29 人，占全體區分所有權人數 74.36 %。

已出席區分所有權比例計 75.95/100，占全體區分所有權 75.95 %。

六、列席人員：東鼎物管 副總經理張正行、襄理王漢城。

七、主席報告：

各位左鄰右舍很高興再次見面，很難得 1 年才能碰面，這 1 年來為配合疫情上的需要，進出大樓的防護措施大家都幫幫忙，所以大樓都很平安，大家辛苦了。今天開會後續會有些問題須提出來共同討論，須要大家的智慧跟經驗來決定往後如何作，多人多意見會更好。會議正式開始。

八、財務及工作報告：

社區年度財務(109/11~110/10)請參考年度收支明細表(附件 1)，前期餘額：存款 \$1,270,990 元定存 1100 萬共 \$12,270,990 元，本期年度總收入 \$3,993,037 元，總支出 \$4,137,979 元，年度盈餘 **-\$144,942 元**，結餘存款 \$1,126,048 元定存 1100 萬，總結餘為 \$12,126,048 元，儲存於台新銀行北新店分行，中興馥社區管理委員會帳戶。

明年度財務收支預估請參考(附件 2)。

事務工作報告：

1. 11/16~20 更換電梯主鋼索。
2. 1/6 對講總機維修。
3. 1/14~15 各樓層梯廳及大廳晶化。
4. 1/23 清洗水塔。(半年 1 次)
5. 2/9 更換發電機電瓶。(上次 105 年 10 月更換)
6. 3/9 建築物公共安全檢查。(每兩年檢查 1 次)
7. 4/27 更換消防管線逆止閥，位置在 13 樓消防室。
8. 7/7 更換 B3F 梯廳防火門地鉸鍊。
9. 7/13 更換玻璃自動門馬達及皮帶。
10. 8/14 清洗水塔。(半年 1 次)
11. 8/21 社區中元普渡。
12. 9/2 更換門禁及中央監控電腦。(上次 104 年 10 月更換)
13. 9/13 消防缺失改善。

(消防水帶超過 10 年更換共 78 條、滅火器超過 3 年更換藥劑約 80 支)

14. 9/15 更換 230 號電梯刷卡機活動纜線。

15. 11/2 庭園整理。

社區事務報告：

一、本社區共 39 戶，目前入住 36 戶(2 戶為承租，2 戶為空屋，3 戶出售)。

二、社區各項合約：

1. 東鼎保全物管：110/6/30~111/6/30 費用每月\$159,600 元。

2. 永大電梯保養：108/11/1~111/10/31 費用每月\$20,000 元。

3. 太古機電保養：110/7/1~111/6/30 費用每月\$5,000 元。

4. 保昇機械停車：110/1/1~110/12/31 費用每月\$5,200 元。

5. 尚宏石材保養：110/3/1~111/2/28 每次\$7,500 元。半年 1 次樓層晶化加 1 萬

6. 公共意外責任險：109/12/26~110/12/26 費用\$4,310 元。

三、積欠管理費：原 230 號 18 樓所有權人積欠管理費 163,632 元，於 1/20 付清。

四、騎樓盆栽移除：肯仲建設放置於騎樓的 7 個盆栽，最近幾年常遭人檢舉占用騎樓 10 月 6 日開始更是每天多次跟江陵派出所及交通隊檢舉，經協商無效後盆栽於 10/21 移除。

九、討論事項及決議：

第一案：監視系統設備更新

說明：社區監視主機 3 台，鏡頭 40 支，為建商設置，使用已超過 10 年，設備已老舊。

擬辦：由廠商報價，選擇合適者逐批汰換。

決議：此案暫時擱置。目前監視器仍可正常運作，對於更換後品質能否提升、器材等級、舊線路是否更換等問題評估不足，監視系統如有問題先以維修為主。

第二案：外牆清洗事宜

說明：上次清洗為 107 年 4 月，已經過了 3 年半。

擬辦：由上次清洗廠商施作，外牆故障燈一併更換。

決議：全體同意外牆清洗，清洗時程預定於明年春、夏季。依《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。

十、第十一屆管理委員選任事項：

管理委員會委員共 5 名另備取 2 名依選舉結果及意願遞補，委員會職務業經選任如下

一、主任委員：熊宗紳 新北市新店區中興路 3 段 232 號 20 樓

二、副主任委員：康範民 新北市新店區中興路 3 段 230 號 20 樓

三、財務委員：蔡如茂 新北市新店區中興路 3 段 230 號 14 樓

四、監察委員：郭永為 新北市新店區中興路 3 段 232 號 14 樓

五、安全委員：傅秀玲 新北市新店區中興路 3 段 230 號 7 樓

候補委員：林淑惠 新北市新店區中興路 3 段 232 號 9 樓

候補委員：張麗姬 新北市新店區中興路 3 段 230 號 15 樓

※第十一屆管理委員任期為 110 年 12 月 1 日至 111 年 11 月 30 日，新舊任委員須擇期辦理職務移交，並至管委會作業之金融機構台新銀行辦理印鑑變更。

十一、臨時動議：

議題 1：車輛進出停車場時車道會車問題。

處理方式：1. 車輛要進入停車場時，請先在車道暫停，等保全指示確認是否有車上來後再進入。

2. 一樓車道設置有車上來的警示燈。(須與機電人員研議)

3. 車輛進出時保全必須多加注意行車及行人安全，期間如遇住戶進出請住戶自行刷卡感應，如未帶磁扣請先稍等。(熊先生提出可使用貼紙感應器，貼於手機背面，可取代感應磁扣)
4. 車輛會車大都發生在代班保全，對於不符合社區要求者，保全公司須更換適當人選。

十二、散會：11 時 20 分。