

中興馥社區第四屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：103 年 11 月 22 日（星期六）上午 10 時。

二、開會地點：社區一樓大廳

三、會議主席：主任委員 熊宗紳 記錄：社區主任李東真

四、出席人員：本次會議出席應到 39 戶，實到 31 戶，區分所有權人及其區分所有權比例為 79.49% 及 81.1% 合計均達三分之二以上出席（如出席人員名冊）合乎公寓大廈管理條例第三十一條規定。

五、主席報告：各位住戶大家好，歡迎大家撥空來參加中興馥社區第四屆區權人大會，感謝大家這一年來對社區事務的支持，中興馥社區管委會成立已經 3 年了，在前任主委林教授奠定良好的基礎上，社區事務運作已上軌道，自去年本人接替後，將重點放在：(1)社區的美化及清潔：為加強公共區域清潔工作，社區自聘專屬清潔人員，花園植栽定期保養及更換盆景，大廳節慶的裝飾讓年節更有氣氛，每 2 個月施作大廳晶化。(2)公設的維護保養：地下停車場照明部分更換為較省電及環保的 LED 燈，健身房增設健身運動器材，所有設備定期保養，務必讓所有設備保持能正常使用。(3)社區安全的落實：於車道出入口增設遙控門，貨梯實施刷卡管制，車道出入口上之人行道地磚重鋪。最後我也再次感謝社區現場工作人員的配合，當然，社區還有一些未完成的工作，等等會提出來討論，歡迎大家踴躍參加意見。

六、財務及工作報告：

社區年度(102/11~103/10)財務：前期餘額：活存\$705,078 元，定存 990 萬總共 \$10,605,078 元，本期年度總收入\$8,137,058 元，總支出\$8,358,886 元(內含 60 萬轉定存)，年度盈餘為\$378,172 元。本期結餘：活存\$483,250 元，定存 1050 萬，總結餘\$10,983,250 元，儲存於台新銀行中興馥社區管理委員會帳戶。

事務工作：

1. 102 年 11/15~26 整修大門把手。(含大廳及閱覽室，把手加強固定，防止再拉斷)
2. 102 年 11/21 社區共同消防防護計畫書製作完成，送交新店消防隊。
3. 102 年 11/26 第三屆管理委員會申請變更報備完成。
4. 102 年 11/26 一 0 二年度消防安檢完成。
5. 102 年 12/4 大廳布置聖誕樹。(聖誕樹為新購可每年重覆使用)
6. 1/10 大廳晶化由尚宏公司第一次施作。(含客梯及 B1~B4 梯廳，2 個月晶化 1 次)
7. 1/13 清洗水塔。
8. 地下停車場燈管原為傳統日光燈，車道先更換為較省電及照明快速的 LED 燈共 92 支。(舊燈管拆下備用，車位、機房及儲藏室還有 80 支使用傳統日光燈)
9. 3/10 石材晶化第二次施作，廠商回饋客梯及大門口黑色石材研磨、拋光、晶化。
10. 4/2 貨梯門禁刷卡設定完成。
11. 4/15 消防廠商回收更換滅火器。(有效期限為 3 年)

12. 5/1 開始實施貨梯刷卡管制。
13. 5/20 市府派員施作車道出入口前不平整之人行道磚。
14. 5 月 健身房增設健美機及塑身機。
15. 5 月 垃圾室上方加裝遮陰設備，防止陽光直晒。購買高壓清洗機，加強社區清潔。
16. 6/14 更換車道門安全裝置。(安全裝置故障，導致門無法自動關閉)
17. 6/18 更換廚餘冷藏櫃之油壓桿。(原設計為左右各 1 支，新品改為單支)
18. 7/3 更換大門地鉸鍊。
19. 7/7 報請消防隊摘除 13 樓健身房陽台之蜂窩。
20. 7/22 清洗水塔。
21. 8/4 大廳景觀假樹摘除塑膠樹葉，並將樹枝噴金色。
22. 8/5 騎樓放置盆栽。(防止有人座、臥)
23. 8/9 社區中元普渡圓滿完成。
24. 8/27 台電更換地下一樓電氣室內漏油之變壓器。
25. 9/23 一 0 三年度消防安檢完成。
26. 9/30 報請動保處誘捕野生小貓，築巢於車道斜坡上方冷氣室外機放置區石壁內
27. 10/4 地下一樓有瓦斯味，欣欣瓦斯人員初步檢測並非瓦斯。(瓦斯管線未到地下室)
28. 10/6~7 欣欣瓦斯及環保局人員皆來察看 2 次後判定無異狀。
29. 10/7~8 施作各樓層梯廳晶化。(保全公司回饋項目，因上次效果不佳，本次安排別家廠商施作)
30. 10/22 公所拆除路旁停車收費告示牌，228 巷口紅線延長。
31. 11/8 更換沉水式揚水馬達 2 台。(低樓層用)

社區事務：

1. 本社區共 39 戶，目前入住 28 戶(2 戶為承租)，2 戶出售中，其餘 9 戶空屋。
2. 社區各項合約書：
 1. 東鼎保全物管：103/6/30~104/6/30 費用每月\$159,600 元。
 2. 永大電梯保養：101/11/1~104/10/31 費用每月\$20,000 元。
 3. 太古機電保養：103/7/1~104/6/30 費用每月\$5,000 元
 4. 尚宏石材保養：103/3/1~104/2/28 費用每次\$7,500 元。
 5. 公共意外責任險合約：102/12/21~103/12/21 費用每年\$4,000 元。
3. 社區 230 號 11 樓所有權人吳麗玲，自 103 年 1 月至今皆未繳納管理費，經多次通知、發函催繳都無法聯繫，已向台北地方法院提狀請求給付管理費，目前正審理中。該戶已斷水、斷電，並於 103 年 8 月 22 日被台北地方法院查封。

七、討論事項及決議：

第一案

案由：地下停車場地坪(EPOXY)是否須刨除重作。

說明：原地板漆已多處剝落，經修補後效果亦不佳，只能刨除重作，重新施作期間地下停車場須淨空，車輛無法停放及進出，初估時間約 10 天，費用約 70 萬，詳細施工天數及費用等決議施作後再請三家以上專業廠商報價，廠商遴選及施工時間委由管委會開會時討論，盡可能於寒暑假時施作，較不妨礙家長接送學生上下課，管委會開會前將公告開會時間及討論議題，讓有意願為社區服務的住戶能參予會議，表達意見。

決議：贊成 28 票，反對 0 票，無異議一致通過。

八、第四屆管理委員選舉：

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：林佳瑩 新北市新店區中興路 3 段 230 號 13 樓
- 三、監察委員：康範民 新北市新店區中興路 3 段 230 號 20 樓
- 四、財務委員：藍家瑞 新北市新店區中興路 3 段 232 號 6 樓
- 五、安全委員：甘邦彥 新北市新店區中興路 3 段 230 號 9 樓
- 候補委員：楊鳳齡 新北市新店區中興路 3 段 230 號 6 樓
- 候補委員：陳李美珠 新北市新店區中興路 3 段 232 號 2 樓
- 候補委員：姚吳麗玲 新北市新店區中興路 3 段 230 號 2 樓

※陳李美珠與姚吳麗玲因得票數相同，故同列為候補委員，如遇委員出缺需遞補時再協調出任人選。

九、臨時動議及住戶意見：

1. 社區噪音問題。

處理方式：住戶於上午 10 時 30 分以前及晚間 10 時 30 分以後，不可有搬運及拖行桌椅或重物等聲響，影音設備、樂器聲音或出入及走動亦請放低音量，此規定將列入社區管理辦法。

2. 地下室防火安全門開、關問題。

處理方式：地下一樓安全門開、關有問題，將聯絡原廠或其他相關廠商來處理，其餘樓層亦一併檢修。

3. 木門把手掉漆、損傷。

處理方式：請專門廠商於大門及電梯車廂內之木把手加裝保護套。

4. 車輛進出及會車。

處理方式：保全人員於車輛進出停車場時須多加留意，避免讓車輛於地下室會車，出入口如有車輛違規停放，應先柔性勸導，違規情況嚴重時應須立即報警，如有必要亦可拍照舉發，另於車道出入口申請劃設黃色網格線。

5. 隔鄰常有打架、吵鬧及喧嘩等治安問題。

處理方式：隔鄰原為酒莊，經整修後有增設吧檯故常有酒醉鬧事者，將報請管區警員處理，並申請巡邏箱，加強社區安全。

6. 上樓層住戶亂丟菸蒂。

處理方式：住戶個別告知並公告，加強宣導。

十、主席結論：感謝各位住戶的支持，大家如果對社區有任何意見，歡迎踴躍提出。最後，宣佈中興馥社區第四次區權人大會圓滿落幕，

十一、散會：11 時 40 分。