

中興馥社區第五屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：104 年 11 月 14 日（星期六）上午 10 時。

二、開會地點：社區一樓大廳

三、召集人：主任委員 熊宗紳

四、主席：熊宗紳 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 32 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 32 人，占全體區分所有權人數 82.05 %。

已出席區分所有權比例計 83.67/100，占全體區分所有權 83.67 %。

六、列席人員：東鼎物管張正行

七、主席報告：

各位委員及在座各位好鄰居大家早安，時間很快我們已經是第五屆區權人大會，在此感謝東鼎物業及主任、警衛人員，目前日、夜班警衛人員及代班人員素質越來越好，對社區非常盡責，有事情及狀況都能立即處理，另外也感謝清潔人員，社區有不乾淨之處都立刻整理。感謝現場工作人員的辛勞，讓社區的生活環境及品質提高，應該還有改進之處，我們還會繼續加強。接著進行今天的議程，謝謝！

八、上次區權會決議事項執行情形：

地下停車場地坪(EPOXY) 施作原規畫為施工約 10 天，費用約 70 萬，地下停車場須淨空，車輛無法停放及進出，管委會評估後認為目前停車場只有車道漆破損較嚴重，考量施工費用及住戶車輛進出及移車問題，本次施工只作車道，費用較省，施工天數 2 天，保固 5 年，停車位則視破損情況等以後再決定是否施作。本次工程於 104 年 1 月 29 及 30 日施作完成，費用 19 萬。

九、財務及工作報告：

社區年度財務(103/11~104/10)請參考年度收支明細表(附件 1)，前期餘額：活存 \$483,250 元定存 1050 萬共 \$10,983,250 元，本期年度總收入 \$3,802,590 元，總支出 \$3,634,105 元，年度盈餘 \$168,485 元，結餘活存 \$651,735 元定存 1050 萬，總結餘為 \$11,151,735 元，儲存於台新銀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. 103 年 12/26 更換地下三樓梯廳上方玻璃茶鏡。
2. 104 年 1/1 大門旁設置巡邏箱。
3. 1/13 垃圾室加裝門弓器，更換地下一樓地鉸鍊。
4. 1/29-30 施作地下一樓至地下四樓車道地板漆。
5. 1/31 清洗水塔。
6. 3/6 更換車道門安全電鎖。
7. 3/30 欣欣瓦斯安全檢測，更換隔壁 234 號 1 樓後方漏氣的瓦斯管。

8. 4/15 機械車位 60、61 操作有異聲，由廠商保昇機電修復。
9. 4/20 因地震搖晃過大造成貨梯故障，電梯技師重新復歸程式後恢復正常。
10. 5/6 行道樹下泥地鋪設白石。
11. 6/26 更換泡沫原液桶內膜，並補充泡沫原液。
12. 7/15 清洗水塔。
13. 7/24 施作各樓層梯廳晶化。(保全公司回饋社區項目)
14. 8/10 清理貨梯積水。
15. 8/17 更換貨梯樓控電源供應器。
16. 8/19 清洗水塔。(颱風過後加洗)
17. 8/19 一〇四年度消防安檢完成。
18. 8/29 社區中元普渡圓滿完成。
19. 9/16 戶外監視鏡頭管路的防水矽利康重新施作。
20. 10/6 更換車道門地軌。
21. 10/22 更換中央監控及門禁系統的電腦主機。
22. 10/29 庭園養護植栽及樹木扶正架樁。
23. 部分損壞的庭園照樹燈改裝草坪燈。
24. 大門、地下室梯廳門、電梯車廂等木把手及扶手黏人造木紋塑膠皮。

社區事務報告：

一、本社區共 39 戶，目前入住 29 戶(2 戶為承租)，出售中 4 戶。

二、社區各項合約書：

1. 東鼎保全物管：104/6/30~105/6/30 費用每月\$154,600 元。
2. 永大電梯保養：101/11/1~104/10/31 費用每月\$20,000 元。
(新合約由第五屆管理委員會議定)
3. 太古機電保養：104/7/1~105/6/30 費用每月\$5,000 元。
4. 保昇機械停車：104/1/1~104/12/31 費用每月\$5,200 元。
5. 尚宏石材保養：104/3/1~105/2/28 費用每次\$7,500 元。
6. 公共意外責任險：103/12/21~104/12/21 費用每年\$4,000 元。

三、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，管委會依法向台北地方法院提狀請求給付管理費，目前已收到法院執行命令，定於 104 年 11 月 23 日赴現場履勘。

該戶目前斷水、斷電，並於 103 年 8 月 22 日被台北地方法院假扣押。

十、討論事項及決議：

第一案

案由：健身房是否增加跑步機及其他健身設備。

擬辦：健身房目前設備有跑步機、交叉訓練機、健身車、塑身機、健美機，其中跑步機使用頻率最高，有住戶提案建議增加跑步機。會議討論住戶意見為：再增加跑步機後空間太擁擠，可增加其他不同的運動器具。

決議：贊成 1 票，反對 25 票，增加跑步機一案否決，其他健身設備先由住戶提議，再交由管委會議決。

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。

十一、第五屆管理委員選舉：

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：康 範 民 新北市新店區中興路 3 段 230 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、 財務委員：熊 宗 紳 新北市新店區中興路 3 段 232 號 20 樓
- 四、 監察委員：藍 家 瑞 新北市新店區中興路 3 段 232 號 6 樓
- 五、 安全委員：傅 秀 玲 新北市新店區中興路 3 段 230 號 7 樓
- 候補委員：何 嘉 雯 新北市新店區中興路 3 段 232 號 5 樓
- 候補委員：林 昭 武 新北市新店區中興路 3 段 230 號 14 樓

※第五屆管理委員任期為 104 年 12 月 1 日至 105 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。

十二、臨時動議及決議：

1. 清洗外牆的時間。

處理方式：上次清洗外牆的時間為 102 年，原本預定社區前捷運圍籬拆除後再洗，拆除日期原為 104 年 3 月 31 日，現已延期拆除時間至 105 年 6 月，考量到清洗後又易受污染，決定明年再洗。

2. 外牆部分 LED 燈不亮。

處理方式：低樓層的燈能換就換，高樓層等清洗外牆時再利用洗窗機台更換。

3. 後陽台颱風天會滲水，排氣孔風大時風切聲太大及室內排氣不良。

處理方式：後陽台為受風面，颱風天時風雨更是強勁，風雨會從排氣孔倒灌，目前市面上有新型排氣孔，新設計是在排氣孔外另開導流孔，讓強風可流通，減少強風倒灌，由於須更換數量眾多，更換後效果如何尚需評估，請管委會收集完整資訊後再進行住戶意見調查。

十三、散會：11 時 20 分。