

中興馥社區第七屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：106年11月11日（星期六）上午10時。

二、開會地點：社區一樓大廳

三、召集人：副主任委員 傅秀玲

四、主席：主任委員 康範民 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 27 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 27 人，占全體區分所有權人數 69.23 %。

已出席區分所有權比例計 70.85/100，占全體區分所有權 70.85 %。

六、列席人員：東鼎物管 總經理邵楚云、副理沈正泰、督導唐士忠、秘書邱秀良

七、主席報告：

感謝大家犧牲寶貴假期來參加區權人會議，讓大會能順利舉行。過去這一年社區管理工作不管在門禁及服務住戶方面或環境衛生打掃上都有一定水準，這都要感謝現場工作人員的努力及奉獻，當然管理上還是有缺失，各位如果覺得在管理上有需要加強補足之處歡迎在臨時動議時提出，大家一起來檢討、改進。這一年社區財務基本上是健全的，整年盈餘大約40萬元，去年只有1萬9，兩者差距在去年有清洗外牆及外牆通風排煙罩更換工程，費用大約37萬元，若無重大修繕工程社區每年結餘約40萬，基本上財務算健康。今年有幾戶住戶入住，首先是232號7樓岳小姐入住時有送每戶一個蛋糕，大家都吃在嘴裡甜在心裡，在此代表住戶謝謝岳小姐，另外還有230號9樓陳先生、10樓梁小姐、13樓陳先生、16樓郭先生，歡迎各位入住社區。接著進行今天的議程，謝謝各位。

八、財務及工作報告：

社區年度財務(105/11~106/10)，前期餘額：活存\$671,391元定存1050萬共\$11,171,391元，本期年度總收入\$3,767,834元，總支出\$3,359,674元，年度盈餘\$408,160元，結餘活存\$1,079,551元定存1050萬，總結餘為\$11,579,551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。

事務工作報告：

1. 1/12~13 大廳及各樓層梯廳晶化。
2. 1/18 清洗水塔。
3. 2/3 發電機故障，廠商拆柴油引擎的柴油噴射器回廠檢修。
2/6 安裝柴油噴射器，測試後恢復正常。
4. 3/29 市府交通局與公所人員會同金中玉議員會勘 1. 社區車道出入口前劃設黃色網格線 2. 塗銷人行道機車停車格。3. 塗銷車道口旁部分機車停車格。
5. 4/6 塗銷機車停車格。
6. 4/16 車道出入口前劃設黃色網格線。
7. 6/5 裝設頂樓兩側排氣孔防護罩。

8. 6/30 更換車道門吊輪。
9. 7/6~7 大廳及各樓層梯廳晶化。
10. 7/14 清洗水塔。
11. 7/17 更換車道轉角防撞條。
12. 9/2 社區中元普渡圓滿完成。
13. 9/14 車道門更換皮帶及安全裝置。
14. 9/20 滅火器 3 年到期更換。

社區事務報告：

一、本社區共 39 戶，目前入住 34 戶(3 戶為承租)。

二、管理委員會副主任委員林佳瑩女士因房屋轉讓已於 6 月搬離社區，依社區規約第七條第五項規定「管理委員喪失住戶資格者即當然解任」，其職務遺缺由 230 號 7 樓安全委員傅秀玲女士接任，候補委員 232 號 9 樓林淑惠女士則遞補擔任安全委員。

三、社區各項合約書：

1. 東鼎保全物管：106/6/30~107/6/30 費用每月\$159,600 元。
2. 永大電梯保養：105/11/1~108/10/31 費用每月\$20,000 元。
3. 太古機電保養：106/7/1~107/6/30 費用每月\$5,000 元。
4. 保昇機械停車：106/1/1~106/12/31 費用每月\$5,200 元。
5. 尚宏石材保養：106/3/1~107/2/28 每次\$7,500 元。半年 1 次樓層晶化加 1 萬
6. 公共意外責任險：105/12/21~106/12/21 費用每年\$4,000 元。

四、積欠管理費共 2 戶：

1. 230 號 11 樓所有權人吳麗玲，103 年 1 月至 106 年 10 月已 46 個月未繳，欠繳費用共\$382,076 元。
2. 230 號 18 樓所有權人邱喬均，105 年 12 月至 106 年 10 月已 11 個月未繳，欠繳費用共\$85,712 元。(11/10 有繳 1 個月，尚積欠 10 個月\$77,920 元)
積欠管理費住戶已由管委會依公寓大廈管理條例第 21 條處理。

九、第七屆管理委員選任事項：

管理委員會委員共 5 名另備取 3 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 | ：周漢威 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 3 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 | ：姚吳麗玲 | 新北市新店區中興路 3 段 230 號 2 樓 |
| 候補委員 | ：陳杏菁 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 8 樓 |
| 候補委員 | ：顧正喬 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 19 樓 |

※第七屆管理委員任期為 106 年 12 月 1 日至 107 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、臨時動議及決議：

1. 傘架上的愛心傘已多次由仲介公司提供，但住戶常常使用後未歸還，請住戶多留意。
2. 有關外牆清洗的時程是否 1~2 年施作，須先詢問住戶及專業人士後再評估是否實施，有損壞的外牆燈飾於清洗外牆時一併更換。
3. 住戶依然有往樓下扔菸蒂、啤酒罐等雜物，應再次宣導，如未改善即採證告發。
4. 健身房的跑步機使用率最高，對於增加同型跑步機的議題於第五屆區權會時曾提出討

論未通過，近來因入住戶增加，使用的時間點上常有衝突之處，可先評估及考量健身房的空間再決定是否增購簡易型跑步機。

5. 住戶的落地窗如有異聲或其他問題，可在管理室登記，再連絡昭和原廠商統一處理。

十一、主席結論：

感謝物管公司邵總經理的參與指導並提供餐點，社區曾多次反映代班保全服務品質須改進，經邵總的全力支持及支援問題已有改善，可見邵總對社區的重視。謝謝邵總及現場工作人員一年來的辛勞，會議順利圓滿完成。

十二、散會：11 時 15 分。