

管委會開會公告

會議名稱：第一屆管委會例行會議

會議日期：2014 年 3 月 22 日（星期六）

會議時間：早上 10 時

會議地點：社區一樓會議室

討論議題：

- （一）管委會相關申請事項進度說明。
- （二）建商於本月初移交預收管理費事項說明。
- （三）社區物業保全、清潔、垃圾清運廠商討論。
- （四）社區公設點交事宜討論。
- （五）區分所有權人會議召開事宜討論。

歡迎各住戶提供寶貴意見與旁聽。

中興 A 計劃社區管理委員會敬啟

2014 年 3 月 17 日

中興 A 計劃第一屆管理委員會 103 年 3 月 22 日會議紀錄

壹、時間：民國（下同）103 年 03 月 22 日(星期六) 上午 10 時

貳、地點：本社區一樓會議室

參、主席：陳○○

肆、出席委員：陳○○、馬○○、吳○○（監委代理人）、吳○○（財委代理人）

伍、請假未出席委員：張○○

陸、旁聽住戶：11 號 3 樓、13 號 7 樓、13 號 9 樓

柒、會議內容

一、管委會相關申請事項進度說明

主委說明自 102 年 12 月底（恆合交付管委會報備所需資料）起管委會處理事項（如附件），其中：

- （一）有關 103 年 1 月的「消防安檢申報」，是針對 102 年度本社區未申報而被消防局要求所做的補申報，因此下半年本社區仍要針對 103 年度再做乙次消防安檢申報，此部分透過恆合委託翔守公司處理，惟申報完成文件至今尚未看到，已發函詢問恆合。
- （二）目前管委會正在處理「消防防護計畫書申報」（每年都要申報乙次），目前正由京杰協助處理中，但其中有關「消防安全設備自我檢查確認表」與「建物自我檢查確認表」的部分，因目前公設皆未點交，管委會無法做確認，故亦已發函尋求恆合協助。另外，本社區必須在消防防護計畫書中載明指揮班、通報班、滅火班、避難引導班等人員名單，依據京杰的建議，將採取其他社區的做法，由管委會成員擔任，未來管委會改選時，會再申請變更為新任管委會成員。

二、建商於三月初移交預收管理費事項說明

- （一）財委說明：恆合於 103 年 3 月 6 將代收管理費（新台幣 480,226 元）匯入管委會開立之帳戶，相關明細於月底公告。另外，會再詢問銀行有關管理費由四大超商代收之申請方式，也會評估未來每月社區基本支出（包含各設備基本保養等費用）。
- （二）主委說明：以上是針對代收管理費的部分，至於公基金的部分依規定要等公設點交完成後才會移交給管委會。另外，有關當初代收管理費動用時點與銀行針對代收管理費的配息金額會再與恆合確認。

三、本社區物業保全、清潔、垃圾清運廠商討論

說明：針對京杰是否續用、清潔公司發包與清潔頻率、垃圾清運公司發包與清運模式等相關事宜進行討論。

決議：

- （一）保全部分目前會與京杰簽三個月短期約，再由下屆管委會決定是否續用京杰或改用其他物業公司。

- (二) 本社區規模小，不需要特別請專職總幹事，因此已請京杰就早班保全兼任行政組長的部分報價（京杰報價每月多增新台幣 6,000 元（未稅））。
- (三) 清潔部分：住戶反應本社區清潔需加強（例如：一樓公廁、大廳、停車場等），已請京杰就清潔人員每日打掃 4 小時之方式報價（京杰報價每月新台幣 16,000 元），另會再請京杰報價每週來三次（每次 4 小時）的費用為何，若費用合理，考慮先試行每週來三次（每次 4 小時）的方式進行打掃，未來再視實際情形評估是否調整。
- (四) 垃圾清運：目前垃圾放在社區大門右側走道，常有野狗將垃圾叨出的情形，目前的廠商車子無法進入地下室 B2 的垃圾冷藏櫃收取垃圾，經洽詢其他廠商後，其他廠商報價每週來收三次垃圾費用是每月新台幣 4,500 元，另外啟動冷藏櫃後，每月電費支出恆合告知約新台幣 3,000 元。
- (五) 服務人員三節獎金發放乙事，將提交區分所有權人會議中討論。

四、社區公設點交事宜討論

說明：管委會銀行帳戶於二月底於中國信託完成開立，住戶亦詢問公設點交進度，因此就點交時程與相關事項為討論。

決議：

- (一) 點交日期暫定四月底，實際日期與恆合確認後再行公告。點交順序應先進行文書類點交（例如各相關證書、圖面、契約等），之後再進行各設備功能測試，屆時設備點交當天可能會需要住戶們的協助，分組進行各項設備的測試與點交。
- (二) 先請恆合進行以下事項：
 1. 清空健身房以及頂樓所堆放的恆合私人雜物。
 2. 將 13 號住戶所使用之電梯恢復原狀並完成清潔。
 3. 提出 102 年 11 月 1 日區分所有權人會議中所承諾之隔戶牆設計圖。
- (三) 大廳部分於實際點交時會依據銷售時所提供的 DM 圖片，確認恆合是否有依約完成大廳的裝飾（例如雕塑、擺飾等）。
- (四) 依住戶要求，與恆合討論先行點交健身房之可行性，以滿足住戶要求儘早使用健身房之需求。

五、區分所有權人會議召開事宜討論

說明：確定下次區分所有權人會議召開日期以及相關議案。

決議：

- (一) 考量公設點交所需時間，暫定下次區分所有權人會議於六月初召開。
- (二) 下次區分所有權人會議討論內容將包含（但不限於）以下項目：
 1. 管理費費率決定。
 2. 公共電費支出與收取方式。

3. 健身房使用方式。
4. 隔戶牆問題。
5. 通過規約。
6. 公布相關管理辦法（停車場、健身房等）。
7. 合作廠商說明。

六、社區改善事項討論

- (一) 因停車場出口左轉視線有障礙，並有事故發生，建議向相關單位申請設立凹凸立鏡，加強安全。

決議：向里長或相關單位詢問與申請設立凹凸立鏡。

- (二) 電梯內佈告欄過小，不符需求，建議於一樓電梯出口處牆面增設較大佈告欄。

決議：再與恆合討論可行性。

- (三) 大門外臨時停車位地上已有油污，建議開始實施停車超過 30 分鐘者收費（清潔費）規定。

決議：管委會制定並公告相關管理辦法，並購買交通三角錐放置於停車格，欲停車者需與警衛登記並繳費。

- (四) 地下室停車場部分停車格漏水問題。

決議：請恆合確認漏水問題已解決並重新粉刷恢復原狀。

- (五) 園藝植栽無自動灑水系統，未來澆花問題。

決議：與恆合確認其灑水規劃設計為何。

- (六) 住戶反應發生多次晚班保全未先以對講機通知住戶，即逕自讓外人（非本棟住戶）搭電梯上樓至該戶之情形。另，亦有住戶發現部分門禁卡得自由刷卡各樓層之情形。

決議：向京杰反應並要求其立即改善不得再發生類似情形，另於公設點交 完成後重新設定各戶門禁卡權限並完成登記，以嚴格把關本棟住戶居住安全。

- (七) 住戶反應頂樓能否設置曬衣架。

決議：再與恆合討論可行性。

壹、散會。

第一屆管委會處理事項說明

	日期	項目	說明
01	102年12月5日	發函恆合	函請恆合公司提供報備資料及辦理法定移交。
02	102年12月18日	與恆合開會取得報備資料	管委會與恆合開會，取得報備所需相關文件。
03	102年12月20日	提出報備申請	管委會向新店區公所提出報備。
04	102年12月26日	網站設置	完成社區網站設置 (http://myhome.url.com.tw/myhome/home.php?cid=1169)。
05	102年12月27日	暫停聘僱總幹事	自102年9月至12月期間，並無行政事務需由總幹事處理。為避免不必要之支出，管委會請恆合自103年1月1日起暫停聘僱專職總幹事乙職。
06	103年1月7日	取得報備核准	新店區公所以新北店工字第1032060745號函核准報備。
07	103年1月9日	消防安檢申報	接獲消防局之「違反消防法案件限改通知單」，要求補報102年消防安全設備檢修申報。管委會於1月10日透過恆合公司委請翔守公司協助辦理，費用\$15,750。 註：恆合告知檢查結果有缺失待改善。
08	103年1月12日	簡訊通知住戶	管委會以手機簡訊通知各住戶社區網站已成立，相關訊息皆會公布於社區網頁上。
09	103年1月14日	領取報備證明正本	管委會依通知至區公所領取報備證明正本。
10	103年1月14日	社區櫃台電話申請	管委會至中華電信申請社區警衛櫃台電話。
11	103年1月16日	社區櫃台電話啟用	中華電信至本社區完成警衛櫃台電話線設置，自該日啟用電話(02-8911-3531)。
12	103年1月21日	申請統一編號、稅籍編號及利息所得免扣繳	1. 管委會向國稅局申請及取得統一編號與稅籍編號。 2. 同日亦向國稅局提出利息所得免扣繳申請。
13	103年1月28日	更名申請	區公所原核發之報備證明上，「中興A計劃」誤載為「中興A計『畫』」，申請更正錯字。
14	103年1月29日	核准報備名稱錯字更正	區公所核准將「中興A計『畫』」更正為「中興A計劃」。
15	103年2月5日	獲利息所得免扣繳核准	接獲國稅局核發之利息所得免扣繳核准函。

16	103 年 2 月 25 日	領取新更正之報備證明正本	管委會依通知至區公所領取新更正之報備證明(將「中興 A 計『畫』」更正為「中興 A 計劃」)。
17	103 年 2 月 25 日	銀行開戶	管委會至中國信託完成帳戶開立。
18	103 年 3 月 6 日	恆合移交代收管理費	恆合將代收管理費餘款 (\$480,226) 電匯至管委會銀行帳戶。
19	103 年 3 月 8 日	消防防護計劃書申報 (準備中)	委請京杰協助處理中,亦於 3 月 20 日發函恆合請其協助完成「消防安全設備自我檢查確認表」與「建物自我檢查確認表」。