

大同莊園社區

第二屆管理委員會第十一次例會紀錄

時 間：111 年 07 月 07 日(星期四)20 點 00 分

地 點：宴會廳(視訊會議代碼：<https://meet.google.com/crp-dgmi-oig>)

會議主席：主任委員 吳銘烜

出席委員：副主任委員陳箱、文康委員賴志鴻、安全委員林永聖、
監察委員陳嘉章、監察委員黃金塘、監察委員劉晉嘉、
財務委員楊淑秋、財務委員呂采玲、財務委員蘇怡玲、
機電委員黃志豪、機電委員王偉忠、安全委員劉仲璿、

列席人員：廣埕物業/日丰保全 副總 顧哲維

記錄人員：社區經理 呂昕怡

壹、主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，出席委員人數達法定成會門檻，本席宣布會議開始。

貳、財務收支報告(資料時間:111 年 6 月 1 日~111 年 6 月 30 日)

管 理 費 帳 戶	前期活儲結餘 (5 月 31 日)	\$ 15,054,534 元	
	111/06 月份 收入	\$ 20,150,338 元	含: \$8,113,654 元 (工務局公基金) \$10,000,000 元 (尚志回饋修繕金)
	111/06 月份 支出	\$11,399,485 元	含轉定存: \$ 10,000,000 元
	定存 (111 年度存)	\$16,000,000 元	
	111/06 月份活期結餘	\$23,805,387 元	
	預收管理費 (截至 111/06/30 止)	\$ 334,743 元	
	未繳管理費 (截至 111/06/30 止)	\$ 37,518 元	

截止至 06 月 30 日財務狀況：

1. 元大銀行活儲餘額：NT\$23,805,387 元
2. 元大銀行定存金額：NT\$16,000,000 元
3. 零用週轉金額：NT\$ 9,995 元
4. 裝保金暫收累計金額：NT\$1,850,000 元
5. 清潔費暫收累計金額：NT\$ 562,500 元
6. 施工背心暫收累計金額：NT\$ 37,450 元
7. 廣埕履約保證金：NT\$ 100,000 元
8. 管理費預收款：NT\$ 334,743 元

活存餘額(1) + 定存(2) + 零用金(3) - 暫收款(4+5+6+7) - 管理費預收款(8)
=社區可用金額:NT\$36,920,694 元

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案 由	辦 理 情 形	結 案
1	東側門掉漆	1. 已請尚志陳課長直接與廠商議價。(因疫情延期) 2. 6/15 尚志陳課長表示，待好天氣時，即請廠商施作。 3. 7/2 尚志陳課長表示，已安排廠商 7 月中施作。	是 ☐ 否 ☒
2	地下室無保護板大門之關閉案	1. 04/26 尚志資產會同大同機電、機電組委員-呂財委、銓太機電，作發電機火警連動點驗，確定火警系統可連動門禁，OK。 2. 尚志陳課長已答應呂財委，會盡快請廠商協助，針對每扇大門做現況檢查，並進行保養修復。	是 ☐ 否 ☒

3	泳池會館機房設備維護管理暨配置救生員招標案。	1、4月7日例會決議:請王偉忠委員，陳箱副主委、呂采玲委員、蘇怡玲委員，研擬本社區泳池招標規範及廠商資格草案，後送委員會討論。 2、初選4家廠商，訂於6/18日，進行15分鐘的複選PTT簡報。 3、6月18日決標，由魔力承攬。	是 ☒ 否 ☐
4	垃圾室安裝自動門弓器。	1、依管理委員會決議:美德亞於6/27完成安裝資源回收室電動門弓器。	是 ☒ 否 ☐
5	管理中心入社區中庭門，安裝自動門弓器。	1、依管理委員會決議:美德亞於6/22，完成接待大廳面中庭側鐵門安裝電動門弓器。	是 ☒ 否 ☐
6	第三屆區分所有權人會議召開事宜。	1、區大前置作業資料已依監委交辦繕擬，經監委檢核，已分發各戶。 2、7月7日例會決議:邀請里長蒞臨；議員自由參加，管委會不主動邀請。	是 ☐ 否 ☒
7	111年度慶讚中元普渡案。	1、已向愛的形狀(廠商)租借帳篷(24尺*10尺*10格)+50個長桌。 2、其他，秘書長協助處理中。	是 ☐ 否 ☒
18	社區公設照明排程規劃案。	1、7月7日大同機電已完成公設照明排程規劃設定。	是 ☒ 否 ☐
9	資源回收暨廚餘清運續約案。	1、6/23協商:與銀福合約於一個月前告知解約，做到7月底。 2、運德7月免費收廚餘、堆肥、資源回收，8月開始收垃圾每月收費88,000元。	是 ☒ 否 ☐

10	元大銀行管理費暨公共基金帳戶管理討論。	1、6/6 工務局撥還公共基金:8,113,654 元，已入社區元大帳戶。 2、6/24 完成社區元大銀行管理費暨公共基金活儲帳戶，提轉1000 萬，分兩筆各500 萬定存。 3、6/30 尚志回饋社區的修繕改良費:1000 萬，已入社區元大帳戶。	是 ☒ 否 ☐
----	---------------------	--	--

肆、討論議題

議案一：B2 地下室 3 間空房間，採購格架層板或訂製櫃檯，作為文件、機電類、清潔類，備品貯藏室。

提案委員：吳銘烜 林永聖、蘇怡玲、劉仲璿、黃金塘、楊慶永、楊淑秋、賴志鴻、陳箱

說明：

- (1) 管理中心的資料櫃已不敷使用。歷史文件可以放在 B2 貯藏室。
- (2) 目前機電類、清潔類備／用品放置地上，使得可以放的東西不多也零亂。
- (3) 作格架層板櫃子後可以收納較整齊，也可以貯放較多物品。

決議：報價 1：Whalen 多功能組合五層置物架 12 入 \$31299 元，需自行組裝依實際數量採購。報價 2：廠商至現場施工 76545(含稅)；王偉忠委員再找一家廠商報價後，再於管委會 LINE 群組表決。

議案二：追認機車腳踏車 ETC 貼紙採購。

提案委員：吳銘烜

說明：

- (1) ETC 貼紙，經跟廠商議價：

機車貼紙原價 25 元，議價後 20 元。

腳踏車貼紙原價 60 元，議價後 45 元。

以上，機車貼紙採買 800 張，腳踏車貼紙 300 張，兩項議價後（含稅）：3 萬元。

- (2) ETC 貼紙依車位順序及社區現已登記機車，所有內碼均已建入系

統，待依今日會議結論，再公告各戶車主領取。

決 議：

- (1)凡有登記機車位之住戶，每台免費領取一張ETC貼紙。
- (2)需增購機車ETC貼紙，酌收材料費50元。
- (3)腳踏車專用之防金屬干擾功能的ETC貼紙，可以重複使用採借用制，每台腳踏車1個，租期屆滿或不續租時繳回，每個需繳交押金100元。

議 案 三：摩托車上下坡道彎曲，有死角，再多加裝反光鏡或反光條。

提案委員：黃志豪

說 明：器材廠商-勝興林先生巡完車道及停車場，分享建言如下：

- (1)開車是直覺反應，一處重點裝一個反光鏡，建議目前的反光鏡角度做微調整。反光鏡裝太多，容易造成開車人的視覺錯亂，反而更危險。

決 議：

- (1) 取消PU黃色回復桿安裝。
- (2) 同意B2車道霧化凸鏡更新，及於機車道B1出口處的立柱上張貼『開燈並減速慢行』警語。
- (3) 增加，於1F進入汽機車道入口處上方牆面，張貼『請開大燈並減速慢行』橫式警語。

議 案 四：壹樓走廊，下雨天屋頂嚴重漏水，疑似排水孔堵塞，找廠商定期清理排水孔。

提案委員：黃志豪

決 議：找廠商現勘，屋頂排水孔合併中庭排水溝一起做定期清理報價，再呈管委會討論。

議 案 五：大同莊園規約修訂，送區權會議決。

提案委員：吳銘烜

說 明：規約修訂，依據規約第七條第三款：應應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之。

條 例	原 條 文	增（修）訂 條 文
第七條 第三款 第3目	三、區分所有權人會議之開議及決議額數 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：<u>除第二款第（一）目至第（五）目應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。</u>	三、區分所有權人會議之開議及決議額數 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
	修訂原因： 將區分所有權人會議討論事項，決議額數門檻調降，並符合公寓大廈管理條例之規定。	
第十一條 第二款 第五目	(五)委員七名。 前項委員名額，合計十五名，並得置候補委員<u>六名(各棟二名)</u>。委員及候補委員名額之分配，以分棟劃分，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。	(五)委員七名。 前項委員名額，合計十五名，並得置候補委員<u>十五名(各棟五名)</u>。委員及候補委員名額之分配，以分棟劃分，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。
	修訂原因： 增加候補委員名額，避免委員人數不足，以利管委會運作順暢。	

第十二條 第二款 第一目	二、管理委員及職位之選任 (一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。選舉方式由召集人於選舉前十日公告之。	二、管理委員及職位之選任(一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。選舉方式由召集人於選舉前十日公告之。<u>各棟委員人數不足第十一條第二款時由主任委員/監察委員抽籤遞補。</u>
修訂原因： 將選舉委員，候補委員名額增加，避免正取及備取員額不足，以保障管委會運作順遂。		
第十三條 第五款	第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限 五、副主任委員，應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。	第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限 五、副主任委員<u>掌管社區印信</u>，應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
修訂原因： 權責分工。		
第十九條	第十九條 重大修繕或改良之標準 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣<u>二十萬元</u>以上。	第十九條 重大修繕或改良之標準 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣<u>五十萬元</u>以上。
修訂原因： 減少社區遇重大修繕或改良事務時，需召開開區權會方可執行，減少事務推展延宕。		

第十七條 第六款	第十七條 公共基金、管理費之繳納 六、公共基金或管理費積欠之處理區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期 即二個收費期別 或積欠達新臺幣一萬元以上 含經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 <u>2 %</u> 計算。	第十七條 公共基金、管理費之繳納 六、公共基金或管理費積欠之處理區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期 即二個收費期別 或積欠達新臺幣一萬元以上 含經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 <u>10 %</u> 計算。
修訂原因： 法定遲延利息為 5%，因住戶遲繳，造成作業上人力或成本支出，建議遲延利息以年息 10% 較為妥當		

(1) 修訂內容採包裹式表決，不逐條表決。

(2) 若不足 3/4 委員同意，不送區權會議決。

決 議：送第三屆區分所有權人大會，採包裹式表決，不逐條表決。

議 案 六：汽車道出口增設 1 組出口 ETC 感應設備，並提升車道進出管理軟體，方便管理車輛進出。

提案委員：吳銘烜

說 明：遵宇公司報價 180600 元(含稅)。

決 議：同意施作，再與遵宇議價。

議 案 七：「第三屆第一次區分所有權人會議住戶提案」議題。

案 由 一：

1、公設點數只能景積 2 個月實在太短！

提 案 人：C 棟 37 號 6 樓 張瑋丞

決 議：

1. 會館點數使用管理屬管委會權責，本議題不送區分所有權人會議。

2. 本住戶提案會已合併其他住戶使用建議一併討論，修改結果如下。

大同莊園公設會館預約及扣點說明 (2022/07/09 修改版)

場域	扣點	押金	開放時間 週二~週日(週一休館)	人數限制	備註
KTV 室	大包廂:10 點/時 小包廂:5 點/時	1,000 元	09:00~21:30	5-10 人	至多預約使用 2 小時 場地清潔費 (大:200 元; 小:100 元)
琴房	包場:3 點/時	X	09:00~21:30	2-5 人	至多預約使用 2 小時
多功能視聽室	包場:15 點/時	1,000 元	09:00~21:30	17 人	至多預約使用 3 小時 場地清潔費 300 元
宴會廳	2 點/時/桌 包場:20 點/時	包場:1,000 元	09:00~21:30	4 人/桌	包場:場地清潔費 1,500 元 提前入場佈置超過 1 小時需要扣點
游泳池	2 點/時/人	X	13:00~21:30	50 人	週一休館
教學廚房	包場:20 點/時	3,000 元	09:00~21:30	15 人	至多預約使用 3 小時 場地清潔費 2,000 元
多功能舞蹈教室	包場:15 點/時	X	09:00~21:30	15 人	至多預約使用 2 小時 場地清潔費 500 元
健身房	2 點/時/人	X	06:00~21:30	10 人	至多預約使用 2 小時
兒童智慧遊戲天地	1 點/時/人	X	09:00~21:30	35 人	6 歲以下孩童須由家長陪同 10 歲以上禁止使用本區 遊戲室以“孩童”人數計扣點 大人陪同免扣點數
閱覽室	1 點/時/人	X	09:00~21:30	35 人	書籍嚴禁外借、攜出
棋藝室	包場:4 點/時	X	09:00~21:30	4-5 人	至多預約使用 2 小時 場地清潔費 100 元

★每週一為固定『休館日』

註 1：住戶點數改為每年 3 月、9 月底清空，第一次清空時間為 112.03 月底。

註 2：健身房放重訓器材，先找廠商現場評估可行性，報價，再提報委員會討論。

案由二：議決地下室停車場設置電動充電基礎電力設施及充電樁。

提案人：A 棟 A7-18 樓 劉晉嘉、15 號 6 樓 簡瑩瑄

決議：同意送第三屆區分所有權人大會議決，並請提案人加強論述及宣導。

案由三：大廳茶几的擺設，恢復點交時的位置。

提案人：A 棟 13 號 19 樓 黃憶秀

決議：

1. 案由屬管委會權責，本議題不送區分所有權人會議。
2. 委員看過清潔朱組長試行修復的一張桌子現況。10 位委員同意，剩下的 5 張桌子，請朱組長利用下班時間協助修復完成，管委會貼補其材料工本費:3000 元。

案由四：

- 1、頂樓是否能提供曬被。
- 2、B棟的電梯間電燈是否不要那麼暗，都要人走到才慢半拍亮起。
- 3、夏天一樓門梯很悶熱。

提案人：B棟 25號 6樓 翁光裕

決議：

- 1.案由屬管委會權責，本議題不送區分所有權人會議。
- 2.頂樓是否能提供曬被未有定論，暫不處理。
- 3.大同機電已將各棟樓層嵌燈及層板燈，燈控迴路完成拆分，委員討論後，暫訂梯廳嵌燈開啟時間如下：

A棟：上午 6:00~09:00 下午 17:30~24:00

B棟：上午 6:00~09:00 下午 17:00~24:00

C棟：上午 6:30~09:00 下午 17:30~23:30

(以上時間可隨時做調整，但不建議頻繁更改)

- 4.防疫考量，各棟大廳冷氣，暫不做定時開啟，住戶如有必要需使用，請聯絡管理中心協助開啟冷氣。
- 5.各棟電梯冷氣夏季開關時間：上午 10:00(早班保全協助開啟)~下午 20:00(晚班保全協助關閉)。

案由五：修剪 51 號天井後陽台一整排植栽(大樹)。

提案人：C棟 51號 2樓 季美玲

決議：

- 1.案由屬管委會權責，本議題不送區分所有權人會議。
- 2.同意請木厚花旭-園藝廠商，以 54,000 元，統一修剪社區高喬木，
- 3.請 C 棟一樓住戶簽立同意書進入該戶庭院施作。

伍、臨時動議：

動議一：游泳池相關清潔及救生器材請購案。

提案委員：吳銘烜

說明：泳池必須備置的器材水中吸塵器、伸縮桿、救生圈、救生勾、深撈網、長柄牆刷…等，

決 議：水中吸塵器，向輝宇以 48,000 元採購，其餘請管理中心與報價廠商再行議價，擇優採買。

動 議 二：A、B 棟，沿走廊邊花圃補植石斑木。

提案委員：楊淑秋 陳箱

說 明：A、B 棟，沿走廊邊花圃補植石斑木，報價 33,310 元，議價後 \$ 25,310 元(含稅)。

決 議：同意請木厚花旭-園藝廠商以 25,310 元(含稅)，補植。

動 議 三：B、C 棟間，空地連稀疏花圃，補植玉龍草、鵝掌藤。

提案委員：楊淑秋 陳箱

說 明：報價:50,280 元，議價後(含稅)\$ 47,000 元。

決 議：同意請木厚花旭-園藝廠商以 \$ 47,000 元(含稅)補植。

陸、主席宣佈散會：

下次會議預定:111 年 08 月 18 日(星期四)晚上 20:00

會議主席：吳銘烜 7/9