

桂花鄉大樓管第七屆第 103 年 03 月份委員會議記錄

日期：103 年 03 月 05 日（星期三）晚上 07：30 時

地點：二樓電腦教室

主席：張權發

司儀：朱占財主任

記錄：蔡素嬌

實到委員：郭姪姪、方文莉、吳靖莉、張財源、黃端鳳、蘇秀卿、林詩靜、張峰榮

請假委員：陳建銘(委託吳靖莉)

應到人數：10 人 實到人數：9 人

列席人員：台灣興美保全公司 葉欣祥襄理



壹、主席宣布開會：出席人數已超過會議法定人數主席宣佈會議開始

貳、主席報告：(略)

參、委員工作報告：(略)

肆、主任工作報告：

一、大樓滅火器裝藥有效期限已到期，建議更換藥劑。

決議：

- 1、請主任先評估鋼瓶及藥劑送檢及重新更換化學藥劑二種的金額供委員參考。
- 2、時間急迫受權張權發、張峰榮、吳靖莉、蘇秀卿等四位委員，依評估的資料決定採用何種方式更換。

二、大樓住戶反應元寶公園大樓專用機車停車場的機車常被破壞，該處多數為本大樓住戶在使用，里長建議由本大樓認養安裝監視系統。

三、游泳池北邊的排水溝滲漏水的情形愈來愈嚴重，包含東邊私人停車場的位置，該區如果整修需有近百萬元的經費，里長無法支援協助處理。

四、年終系列活動已全部結束，感謝委員的參與付出，總共支出新幣 13,009 元，扣除禮券 900 元，尚結餘現金 6,091 元，依規定完成結報備查。

五、103 年度地下室機車位抽籤，日期訂於 3 月 22 日(星期六)上午 10：00 時，請委員撥空到場協助及監督。

六、廣益環保定 3 月 6 日上午進行化糞池投菌作業。

七、十方清潔公司於 2 月 27 日下午完成社區消毒作業。

伍、提案討論：

提案一：管理主任、事務小姐辭職案。

提案人：管委會

說明：管理主任暨事務小姐於 2 月 15 日提出辭職，依合約應於 3 月 17 日生效。

討論：

- 一、3 月 17 日開始為當月財報結算日，新手完全無法接續工作，離職日期建議改為 3 月 31 日較為洽當。
- 二、朱主任發 e-mail 給委員提出辭職，併請委員會依合約於 30 日內派員銜接，如屆時無派人銜接，造成後果由管委會自負(原稿主席發給委員參閱)，完全出於善意，不需要刻意解讀。
- 三、歷屆主任交接均無建立交接清冊，朱主任在職期間已將大樓 10 年來的所有資料彙整列冊建檔，檔案庫及各種制度完成建立，殊為珍貴，希望能夠順利傳承。
- 四、朱主任願意配合管委會指派新主任完成交接手續後再離職，管委會亦需儘速徵人配合銜接工作。

決議：公告及上網本大樓徵求主任及事務小姐，也請保全公司推薦。

提案二：第八屆區分所有權人大會提案討論。

提案人：管委會

案由一：重要設備維修設立儲備基金。

提案人：財務委員 方文莉

討論：

- 一、請主任排定大樓重大設備維修的優先順序及預備金。
- 二、公基金法定上限為 2 年管理費，無法增加。

案由二：俱樂部客房出租案。

提案人：事務委員 張峰榮

說明：

- 一、102 年 11 月委員會議張峰榮委員提出管委會 vip 客房，提供給住戶及親友使用，合法性問題，在未獲得市府未回應前，要求停止提供給住戶使用。如發生事故，有人提告時，本人將出庭作證，本人早已提醒第七屆管委會行文台南市政府設立 VIP 客房出租住戶及親友使用(即是對外營業)是否合法。
- 二、台南市政府 11 月 19 日南市工使字 1021005108 號答覆：
 - (一)大樓客房不可以短期租給住戶或親友使用。
 - (二)客房不可以申請用做民宿出租使用。
 - (三)經區分所有權人同意，可以長期租給住戶或親友使用，但需一個月以上。

決議：列為區大討論提案。

案由三：社區地下室照明 T8 改 LED 研究案。 提案人：總務委員 張財源

討論：請主任邀請廠商到委員會議向委員會簡報，讓委員了解後再討論後續問題。

案由四：私人機械車台維修權責劃分。 提案人：管委會

討論：私人機械車台產權均屬住戶私人所有，「一上」除外共有 37 個車台，目前是由廠商「日顯」全責保修，故無維修費權責劃分的問題，明年再訂新合約後，零件更換有八樣會歸所有權人支付，故管委會應先將該資訊告知持有私人機械車位的住戶。

決議：

一、請郭姪姪、張權發、張財源、方文莉等四位委員先行負責找前述住戶溝通，爾後再提區大追認。

二、本項工作請於 3 月 31 日前完成。

註：1. 請行政人員投遞有關上述討論事項之問卷調查表，予私人車位所有權人，3 月 31 日前收齊完成。

2. 彙整意見後，交予上列四位委員，與私人車位住戶溝通，提供第八屆區大討論之。

案由五：委員工作職掌表。

討論：請委員於 3 月 25 日前完成修訂，交主任彙整公告住戶提供意見，最後彙整送區大。

案由六：大樓管理規約暨組織章程修訂。 提案人：管委會

說明：委員在執行管委會決議的事務時，被住戶提告，由管委會聘律師處理訴訟案件。

決議：

一、請張權發委員等負責初步修訂後，請興美保全公司法律顧問最後確認，再提區大討論。

二、本案請於 3 月 31 日前完成初步修訂。

提案三：請於本次會議要求朱主任和事務員蔡小姐到會說明或解釋是否有如本人於 2/1 我想瞭解的問題是銘正保全公司何時交入這 5,000 元的回饋金是否開出收據給銘正公司，依據我明白的記憶，在 10 月份管委會座談會，談到新年必籌辦活動時所需經費將從何處提撥，我以前也曾多次提起銘正公司尚有一條活動回饋金尚未繳交可要求繳交後，活動經費初估以 15,000 元，不足款項再從管理費用提撥補足，隔天朱主任和蔡小姐在大廳，您們才告訴我銘正公司的回饋金已於 6-7 月繳交。但蔡小姐將這款項放在於零用金保險箱忘記入帳，我也當場訓勸蔡小姐，並說我可合理懷疑該款如果沒有我提起也許您們將會私吞此款並要求往後收款後必先入帳，不管是進入零用金保險箱或銀行帳戶。[以上言論如有不實本人願負言責]如果朱主任和蔡小姐再強行辯解我將繼續追查有關證據。讓該案水落石出，以盡我身為管理委員為住戶啟繳交管理費把關。

提案人：事務委員張峰榮

討 論：

- 一、主任對保全公司年終回饋金的來源及運用做了充份說明，當事人均在場證明，主任業管大樓的行政事務，未碰觸大樓的財務及現金帳目，本案與朱主任無關係。
- 二、財務委員對以往大樓財務結報方式也做了說明，到職後也提出建議，當月財報由「權責發生制」，改為「現金收付制」結報，帳目清楚，類此問題爾後不會再發生。
- 三、工作人員行政上的缺失再所難免，這也是延續以往的作業方式，並無實際違法事情，事先亦有向權責委員報備，不能假設「可合理懷疑該款如果沒有我提起，也許您們將會私吞此款」。且當時第六屆委員不斷辭職，要維持大樓正常運作已屬不易，所有的事務決斷都落在行政人員身上，當時的壓力是可以理解的。
- 四、接下來大樓的事務煩多，均需要熟悉大樓事務的委員全力協助新到任的主任及事務小姐。

決 議：主任及事務小姐均辭職，提案人也同意不再究責，本案到此結束。

加 註：張峰榮提案人確實在該案討論中為尊重主席的仲裁，同意不再究責，當場和財委有諸多的爭執和發言均未記載，往後提案人、管委們或朱主任和蔡小姐

，如有再提起本提案，請以當場錄影為依據。

提案四：2014.6月本屆委員會任期將截止，公共基金可能結餘20,000,000元以上[應該由管委會提案2015年區分所有權人大會決議如何處置，也許可照往例在2015年7-8-9月的管理費中減收一個月]。 提案人：事務委員張峰榮

決議：依規定辦理。

提案五：因應主任和事務小姐的請辭案，請主任和事務小姐在移交前，編製管委會財產目錄，以利接任者完成點交簽收。

提案人：事務委員張峰榮

決議：併提案一辦理。

陸、臨時動議：

提案一：健身房採購乙台跑步機案。

提案人：文康委員 林詩靜

討論：請主任三家估價再議。

提案二：十方清潔公司督導及工作效率案。

提案人：環保委員 黃端鳳

說明：

一、原組長曾春娣小姐離職後，十方清潔公司僅派代理組長，個人工作雖然認真，但對社區的環境及工作分配均沒有進入狀況。

二、十方清潔公司的代理督導幹部劉經理駐點在高雄，溝通困難，且無實際落實對本社區清潔工作人員的督導。

討論：

一、請主任發文十方清潔公司依合約落實第5頁第9項「清潔督導紀錄」及第10項「員工教育訓練表」執行。

二、請委員協助監督，如有發現清潔工作不良的情形，請通知管理室拍照存證，如屢犯仍無改正，則依合約處理。

三、資源回收日監磅的工作，自即日起改請事務小姐負責。

柒、主席結論：

基下陷造成大樓損害。(本案如果要由大樓維修需送區大討論)

二、爾後委員提案請依規定格式撰寫，開會通知單只公告提案主旨，說明及辦法請在會議上表達，不要寫入公告中。(主旨應力求具體扼要)

三、元寶里公園機車停車場並非本大樓住戶專用，管委會無經費認養安裝監視系統，有委員建議向台南市政府以公文方式申請，請再與里長溝通處理。

四、由於大樓待處理的事務相當多，主任及事務小姐、清潔、保全等三大區塊人事均更迭，建議召開臨時委員會議。

捌、下次開會時間：103年04月09日(暫定)。

玖、散會：21:00

會議主席： 簽名