

大和明珠社區

112 年度區分所有權人會議

大會手冊

大和明珠社區 112 年度區分所有權人會議 會議手冊

大會議程表-----	P02
壹、主席致詞	
貳、會務報告-----	P03
一、上次區分會議決議事項執行情形-----	P03
二、管理工作報告 -----	P03~P05
社區現況、第八屆管委會委員名單、合約廠商、 年度工作報告	
三、年度財務收支報告-----	P05~P07
參、議案討論-----	P07
提案一、B3F 汗水蓋更新說明。	
提案二、1F 車道出入口指示燈改善討論案。	
提案三、社區大樓外牆清洗討論。	
提案四、車道維護(上漆)之說明與討論	
肆、遴選第九屆管理委員 - 投開票作業	
(因本社區委員為一任二年，今年度為本任期第二年，故無需選任委員)	
-----	P07
伍、臨時動議-----	P07
陸、主席結論-----	P08
柒、散會	

注意事項：

1. 會議進行期間，請將手機調為靜音或震動模式，並請維護會場整潔。
2. 發言前請先舉手，經指定後發言，當別人發言時請安靜聆聽，若有不同意見請於他人發言後再舉手發言。
3. 請依既定之議程、內容逐項討論；私人事務請勿佔用公眾時間討論。
4. 因討論事項繁多，如有不同意見時，應採「表決方式」進行議決

議 程 表

- 09:30~10:00 報到及領取會議資料
- 10:00~10:05 確認會議出席人數暨宣布開會
- 10:05~10:10 主席致詞
- 10:10~10:40 會務報告
- (1)上次區權會議決議事項執行情形
 - (2)年度管理工作報告
 - (3)年度財務收支報告
- 10:40~11:00 議案討論
- 提案一、B3F 汗水蓋更新說明。
 - 提案二、1F 車道出入口指示燈改善討論案。
 - 提案三、社區大樓外牆清洗討論。
 - 提案四、車道維護(上漆)之說明與討論
- 11:00~11:15 臨時動議
- 11:15~11:20 遴選第八屆管理委員會投(開)票作業
- (因本社區委員為一任二年，今年度為本任期第二年，故無需選任委員)
- 11:20~11:25 主席結論
- 11:30 散會

大和明珠社區 112 年度 區分所有權人會議

會議時間	112 年 06 月 10 日上午 09：30 報到；10：00 會議開始，11：30 散會
會議地點	社區中庭
會議主席	主任委員 何永隆 先生
列席單位	亞東保全

壹、主席致詞

一、社區概況

建築型態：地上 9 層地下層 3 層，集合式住宅，共計 16 戶(含店面 2 戶)

二、第九屆委員名單

委員職稱	姓名	戶別
主任委員	何永隆	7C
監察委員	楊博堯	7B
財務委員	張建邦	9A

四、合約廠商概況

合約廠商名稱	合約服務項目	合約期間
亞東保全股份有限公司	日間保全及社區一般事務服務	111 年 10 月 1 日至 112 年 09 月 30 日
中興保全股份有限公司	夜間系統保全服務	111 年 09 月 1 日至 114 年 08 月 31 日
鉅豐消防	機電、消防設備保養維護	111 年 09 月 1 日至 112 年 08 月 31 日
三菱機電	電梯設報保養維護	111 年 09 月 1 日至 112 年 08 月 31 日
友嘉實業	機械車位設備保養維護	111 年 09 月 1 日至 112 年 08 月 31 日
日來環保	垃圾清運服務	111 年 09 月 1 日至 112 年 08 月 31 日

貳、會務報告

一、2022 年度區權會議決議事項

提案一、對於現行大樓管理情形是否進行變動？

決議：經表決同意 10 票，本案通過交由下屆管理委員會辦理。

執行狀況：本案管委會依決議授權執行於 111 年 10 月 1 日起變更為亞東保全為社區服務。

提案二、是否需夜班管理員？

決議：經表決同意 10 票，本案通過交由下屆管理委員會辦理。

執行狀況：本案管委會依決議授權執行，管委會選定中興保全公司設置保全系統，並訂於8/7下午2點在9樓財委住家召開說明會，採用中興保全門禁安全系統、車牌辨識系統概要說明，與新任保全公司之介紹；並於111年10月1日正式啟用。

提案三：日班管理員先行面試

決議：經表決同意10票，本案通過交由下屆管理委員會辦理。

執行狀況：本案管委會依決議授權執行於111年10月1日執行完畢

提案四、社區蚊蟲消毒

決議：經表決同意10票，本案通過交由下屆管理委員會辦理。

執行狀況：社區已於06月02日委由黃金甲公司完成社區消毒、抽水肥及洗水塔，此次消毒效果良好，社區已無蚊子肆虐。

臨時動議：

提案一、請齊家保全將財務報表電子檔備分給管委會討論案。

決議：全數通過

執行狀況：

提案二、魚池區左側燈座損壞，請管委會裝設1組LED燈討論案

決議：全數通過

執行狀況：

二、年度工作報告：

年 月 份	摘 要
111年09月01日	啟用中興保全門禁系統、車牌辨識系統，契約月一次3年
111年10月01日	更換舊有保全公司，改採住商保全管理，廢止夜班值班制度。
111年11月	1. 頂樓花園除草作業，改為一年三次，以維持花園整潔。 2. 一樓大廳、B1F~B3F及頂樓環境大清掃一次。
	更換消毒清潔公司，改採正規有執照的黃金甲公司，負責社區內消毒、汗水及水塔清潔業務。
	1. 各棟樓層防火門加裝門弓器，已符合市政府「集合式住宅場所建築物公共安全檢查」法規標準。 2. 第八屆起降低社區固定開銷，維持每月固定開銷在10萬元左右。 a. 每月管理費儲蓄目標：每月4萬元 b. 每年管理費儲蓄目標：每年50萬元

三、待改善事項：

1. 化糞池蓋已老舊，打開後無法完整覆蓋復原，是導致蚊蟲孳生的主因，需更換B3F鐵蓋共5組，費用約4~5萬元。
2. 一樓車道壓克力雨棚老舊，須注意是否損壞造成危險。

3. 各樓層防火門鎖孔已 15 年未轉動，需上油維護並逐一次測試，以防危急情況下無法順利開啟，將請鉅豐抽空處裡。
4. 社區外牆清洗以維社區價值，需經區權會討論要清洗到什麼程度，清洗內容影響清洗費用。

四、財務報告

111 年度財務收支報告

年 月 份	前期餘額	收 入	支 出	本期餘額
111 年 05 月	\$883,327	\$30,774	\$216,052	\$698,049
111 年 06 月	\$698,049	\$750	\$163,090	\$535,709
111 年 07 月	\$535,709	\$380,638	\$139,356	\$776,991
111 年 08 月	\$776,991	\$52,572	\$136,279	\$693,284
111 年 09 月	\$693,284	\$535	\$161,817	\$693,284
111 年 10 月	\$532,002	\$404,925	\$159,261	\$777,666
111 年 11 月	\$777,666	\$535	\$235,656	\$542,545
111 年 12 月	\$542,545	\$25,075	\$149,464	\$418,156
112 年 01 月	\$418,156	\$404,925	\$113,531	\$709,550
112 年 02 月	\$709,550	\$535	\$102,450	\$607,635
112 年 03 月	\$607,635	0	\$104,007	\$503,628
112 年 04 月	\$503,628	\$429,203	\$146,525	\$786,306
112 年 05 月	\$786,306	\$24,287	\$103,495	\$707,098

每月支出目標希望壓縮在 10~11 萬元

每月儲蓄目標：4 萬元

財務收支總表-合庫活存

1、社區銀行存款結餘（至 112/05/31 截止）

活存收支帳戶 【合作金庫 1726 - 717 - 326045】 707,098 元整。

2、定期存款帳戶 【合作金庫】 \$600,000 元整。

3、社區總資產：\$1,312,098 元整。

本年度公設維護修繕明細表

年 月 份	項 目	金 額	合 計
111 年 05 月	消防機電修繕	3,098	33,548
	鐵捲門館新祖涵馬達	29,400	
	門禁、BA、監視器教學	1,050	
111 年 06 月	機械車位修繕	2,000	8,813
	消防機電修繕	2,363	
	社區消毒(抽水肥)	4,450	
111 年 07 月	消防機電修繕	3,308	7,668
	社區水塔清洗	4,360	
111 年 08 月	消防機電修繕	8,500	30,180
	防火門修繕	2,000	
	公共管道疏通費	2,500	
	園藝修剪噴藥	8,000	
	防水修繕	10,000	
	弱電設備修繕	1,680	
111 年 09 月	消防機電修繕	114,98	25,400
	弱電設備修繕	13,902	
111 年 11 月	電梯主機板更新	16,200	133,370
	消防機電修繕	18,743	
	中興保全保證金、設定費及 9 月服務費	93,387	
	弱電設備修繕	5,040	
111 年 12 月	年度特清	30,000	48,900
	增購遙控器	18,900	
112 年 01 月	社區消毒	3,150	16,308
	B1F 警示燈燈泡	158	
	庭院整理	4,000	
	大理石維護保養	9,000	
112 年 02 月	消防機電修繕	1,418	5,418
	門扇調整費(4 扇門)	5,000	
112 年 03 月	消防機電修繕	158	4,358
	水塔清洗	4,200	
112 年 04 月	1F 洗手槽面盆及 P 管更換	525	41,325
	安裝門弓器	40,800	

112年05月	水電材料費	\$2,489	6,489
	園藝維護費	\$4,000	
總 計			361,777

※想要了解每月細目之住戶，可至前台查閱每月財報內容※

參、提案討論

提案一、B3F 污水蓋更新說明。

說明：地下三樓五個污水蓋均已經塑膠圈斷裂變形，另有一個腐蝕破洞，廠商建議更換污水蓋。

提案二、1F 車道出入口指示燈改善討論案。

說明：社區車道設計為單一車道雙向出入口，車輛進出頻繁，為減少進出車道時造成爭道事情發生，擬改善出入口指示燈，讓車輛駕駛能清楚辨識目前車道是否有車輛通行中，降低危險因素。

提案三、社區大樓外牆清洗討論。

說明：外牆清洗以維社區價值，需經區權會討論要清洗到什麼程度，清洗內容影響清洗報價費用。

提案四、車道維護(上漆)之說明與討論

說明：為使車輛進出社區停車場更加安全，擬進行B1 車道全面維護(上漆；不含B1 車位)、B1 機車位全面上漆及 B2 到 B1 車道全面上漆

肆、遴選第八屆管理委員

(因本社區委員為一任二年，今年度為本任期第二年，故無需選任委員)

伍、臨時動議

陸、主席結論

柒、散會