

大和明珠

114 年第九屆區分所有權人會議

會議議程

壹、區分所有權人報到.....	09:10 ~ 09:30
貳、會議確認到會人數/宣布開會/主席致詞	09:30 ~ 09:50
參、第九屆管委會成果報告及未完成事項說明	09:50 ~ 10:20
肆、議題討論.....	10:20 ~ 10:50
伍、臨時動議.....	10:50 ~ 11:20
陸、主席結論.....	11:20 ~ 11:30
柒、散 會.....	11:30 ~

◆ 注意事項：

※會場請勿抽菸，並請維護整潔。

※發言前請先舉手，經指定後發言。

※有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表意見。

※請既定之議程、討論內容逐項研討；若有其他意見，另於臨時動議時提出。

壹、上屆區權會 (113.06.22) 決議事項執行情形報告：

案由	決議事項	辦理情形
機車位管理辦法說明、抽籤方式決定、有無新提案討論案。	經表決同意 11 票，機車停車位由 7 位增加為 8 位，並以抽籤方式實施。	依會議決議辦理執行完成。
電梯鋼索 5 根，已至更換時期討論案。	經表決同意 11 票，費用 192,000 元並於 7 月施工。	依會議決議辦理執行，並已於 113 年 12 月更新完成。
住戶提案內容討論案。 1. 陽台花台整理。 2. 牆壁裂縫補修。 3. 冷氣機清洗。	請住戶向管理室登記，再統籌相關維修廠商辦理。	依會議決議辦理執行。

貳、第 9 屆(113 年)社區財務及工作報告

(一) 社區概況 (製表時間:114 年 06 月 19 日)

戶號	自住	空屋	承租	小計
住家	13	1	0	14
店面	1	0	1	2
總計	14	1	1	16

(二) 需與住戶說明的事項：

1. 加裝 2 支監視器，一支監控民生北路段，另一支監視隔壁工地與社區相鄰處。
2. 因隔壁工地開挖，原先預定施作的地下室抓漏工作暫緩，將先做 B3F 車道部分 Epoxy 鋪設。
3. 中興保全續約 3 年，\$16,590 元/月。
4. 車牌辨識部分 3 年已付清款項。
5. 儲藏室整理。

(三) 社區財務報告 (製表時間:114 年 06 月 19 日)

區 分	上 年 度 結 餘	本 年 度 總 收 入	本 年 度 總 支 出	本 年 度 結 餘
活期存款： 合庫銀行/中權分行	885,741	1,730,123	1,633,399	982,465
定期存款： 合庫銀行/中權分行	600,000			
備 註	社區總資產 1,582,465 元(不含零用金 5,000 元)			

※上表所示金額依結算至 114 年 05 月份財報內容所呈。

※每月各細項支出請參閱下表：大和明珠社區年度財務總表(113/06~114/05)。

※社區每月總資產統計部分，請參閱下表。



金額單位：新台幣

行次	年 月 日 Date	摘 要 Memo	提 款 Withdrawal	存 款 Deposit	結 餘 Balance
0	114-05-05	承前頁	帳 號：A/C	1726717326045	1,109,969.00
1	114-05-05	1173轉帳支出	\$126,090.00		983,879.00
2	114-05-05	1173現金支出	\$2,277.00		981,602.00
3	114-05-10	1726定存利息/	223330 TAX	\$0	\$863.00
					982,465.00
4	114-06-02	1173轉帳支出	\$106,350.00		876,115.00
5	114-06-02	1173轉帳支出	\$4,510.00		871,605.00
6	114-06-02	1173現金支出	\$4,064.00		867,541.00
7					
8					
9					
10					
11					
12					

大和明珠社區年度財務總表(113/06~114/05)

科目/月份	113年6月	113年7月	113年8月	113年9月	113年10月	113年11月	113年12月	114年1月	114年2月	114年3月	114年4月	114年5月	合計
前期餘額	885,741	781,324	1,076,900	942,352	823,781	1,140,394	1,033,175	919,181	1,047,095	937,691	817,849	1,114,269	
管理費收入		404,440			404,440			404,440			404,440		1,617,760
汽車管理費		21,600			21,600			21,600			21,600		86,400
機車管理費		2,400			2,400			2,400			2,400		9,600
利息收入-活存	2,642						3,366						6,008
利息收入-定存	863	863	863	863	863	863	863	863	863		1,725	863	10,355
其他收入-磁扣													0
收入合計	3,505	429,303	863	863	429,303	863	4,229	429,303	863	0	430,165	863	1,730,123
保全服務費	55,650	55,650	55,650	55,650	55,650	58,800	58,800	58,800	58,800	58,800	58,800	58,800	689,850
機電消防維護費	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	18,000
電梯保養費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	36,000
昇降機保養費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800	30,400
中興保全門禁服務費	15,750	15,750	15,750	15,750	15,750	15,750	15,750	16,590	16,590	16,590	16,590	16,590	193,200
車牌辨識系統費	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	6,200	74,400
清運垃圾費	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	48,000
清潔員薪資	15,500	15,500	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	161,000
零用金	2,957	6,277	4,486	2,846	6,290	2,822	5,163	3,149	4,377	5,221	1,955	2,277	47,820
機電消防修繕-鉅豐	105	7,875	525	15,488		210							24,203
其他修繕-註1		9,975	29,300					192,350			25,900	24,500	282,025
代辦費(電梯檢查/證照費、建物公安申報)	1,260						1,260						2,520
園藝維護		6,000											6,000
清潔用品及工具													0
春節獎勵金													0
區權會出席費.委員出席費													0
特清(社區消毒、抽水肥2車、清洗水塔)					4,500		6,750						11,250
公共意外責任險										8,731			8,731
支出合計	107,922	133,727	135,411	119,434	112,690	108,082	118,223	301,389	110,267	119,842	133,745	132,667	1,633,399
帳 戶													
合作金庫-活存	781,324	#####	942,352	823,781	#####	#####	919,181	#####	937,691	817,849	#####	982,465	年度總收入 \$1,730,123
合作金庫-定存	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	-年度總支出 \$1,633,399
零用金	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	=年度損益 \$96,724
社區總資產合計	1,386,324	1,681,900	1,547,352	1,428,781	1,745,394	1,638,175	1,524,181	1,652,095	1,542,691	1,422,849	1,719,269	1,587,465	

(四) 年度修繕工作報告-設備修繕更新/設備使用合格證/環境維護

年月份	廠商	項目	金額	當月累計金額	備註
113/06	三菱電梯	電梯代辦檢查費及證照費	1,260	1,365	
	鉅豐消防	中庭更新無孔蓋板1只	105		
113/07	鉅豐消防	B2F車道更換LED4尺燈管1只 污水池放流管路更換防震軟管1組 庭院增設30W LED感應式投射燈1組	7,875	23,850	
	話神科技	B3F讀卡機故障更新	9,975		
	潮洋園藝	頂樓庭園除草/修剪	6,000		
113/08	鉅豐消防	庭院投射燈移位(含1.25電纜*3米)	525	29,825	
	佶聯通訊	25米紅外線攝影機2支	5,000		
	鬆築裝潢	車道口上方木工封板工程 櫃台門片絞鍊更新	24,300		
113/09	鉅豐消防	消防設備修繕 (授信總機預備電源.LED出口燈.LED樓層燈.LED方向燈.LED緊急照明燈) 消防安檢申報	15,488	15,488	
113/10	禾久清潔	水塔清洗	4,500	4,500	
113/11	鉅豐消防	B2F-7車位上方更換LED-4尺燈管1只	210	210	
113/12	包您通	抽水肥2車	3,600	8,010	
	嵩隼實業	社區環境消毒	3,150		
	三菱電梯	電梯代辦檢查費及證照費	1,260		
114/01	三菱電梯	主鋼索輪(EHB-5420)更新	74,750	192,350	
	三菱電梯	主鋼索(X135V12EP)更新	117,600		
114/03	國泰產險	社區公共意外責任保險	8,731	8,731	
114/04	佶聯通訊	監視系統整修工程 16路監視主機1台 30米紅外線攝影機2台(B1樓)	25,900	25,900	
114/05	泉廣興	車道捲門馬達組、微電腦控制箱更新	24,500	24,500	

(五) 社區公共設施維護廠商合約

服務項目	廠商	服務週期	費用	合約期限
保全服務	住商保全	每日	58,800/月	
消防安全	鉅豐消防	每月次	1,500/月	
電梯保養	台灣三菱	每月次	3,000/月	
昇降機保	友嘉實業	每月次	2,800/月	
中興保全	中興保全	每月次	16,590/月	
設備保養	台灣歐力士	每月次	6,200/月	
清運垃圾	日來環保	每周次	4,000/月	
清潔服務	鑫寶物業	每周天	13,000/月	
公共意外險		每年1次	8,731/年	

參、議題討論

議題一：減少頂樓植栽面積討論案。

說明：

- 一、減少頂樓植栽面積，免除後續除草費用及預防建物老舊後龜裂漏水問題。
- 二、方案 1：
 - A. 頂樓植栽面積減少 50%。
 - B. 如附圖打 X 處，整平後鋪水泥。
 - C. 省除草費用及預防建物老舊後會有龜裂漏水問題。
- 三、方案 2：
 - A. 頂樓評估太陽能發電。
 - B. 請專業提案：施工方法/經費預算/效益評估。
 - C. 管委會先行評估可行性。
 - D. 如評估可行，再召開臨時區權會說明，取得住戶同意。
 - E. 如評估不符效益，則執行方案一。
- 四、第一輪投票表決是否同意此議案，以規約規定之門檻同意行之；如果同意數通過門檻，即進行第二輪投票，表決同意方案一或方案二執行，以多數同意行之。

決議： 同意。
 不同意。

※決議門檻依規約第三條第十項辦理：應有區分所有權人四分之一及其區分所有權比例合計四分之一以上之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

★議題一附圖★



地點一：不同角度

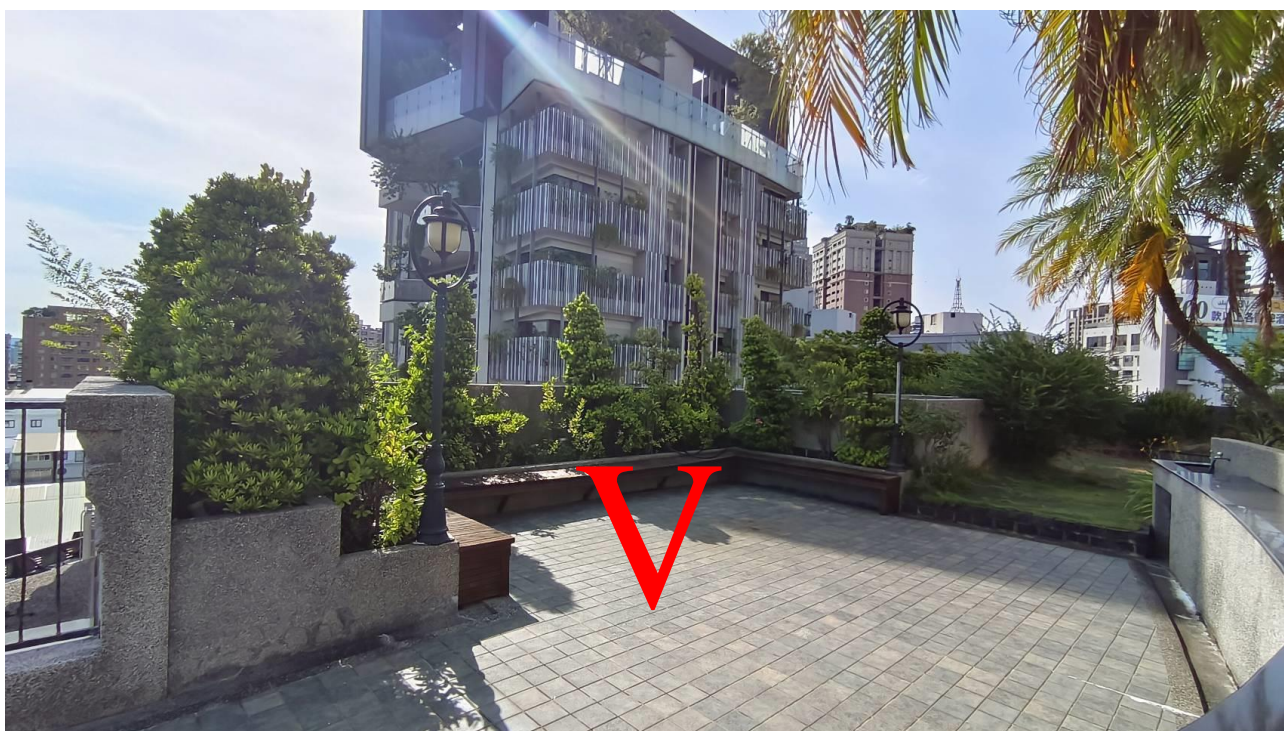


地點一：不同角度

★議題一附圖★



地點二



地點三

★議題一附圖★



地點四



議題二：社區住戶輪流擔任社區事務討論案。

說 明：

- 一、 開關燈組(週末)。
- 二、 安全防護組—預計 5 戶。

決 議：

伍、臨時動議

陸、散 會

謝謝大家的參與！