

幸福璞園管委會第十一次例會會議記錄

會議時間：2021.10.18晚上1930-2100

會議地點：幸福璞園2樓運動吧+視訊

主席：主任委員莊勝鴻

出席：副主任委員 陳孟麗、財務委員 楊庭量（視訊）、衛環委員 李柏賢、公關委員 林以欣（視訊）、機電委員 孫繼光(代理)、監察委員 李霈珣（視訊）

列席：穴吹物業蘇專員、管理中心杜主任

會議記錄：

第一部分：點交進度

- 一、太古點交初勘報告已於10/14寄至社區、10/15公告於櫃檯供住戶瀏覽，10/21公告期滿七天後，將回覆太古，太古預定於10個工作天之後完成正式報告，也就是X11/05會完成並寄至管委會。
- 二、初勘報告缺失項目總共371項，其中機電部分（包含消防、機電、污廢水、發電機、空調景觀、監控）共218項；土建部分（包含泥作、公共會館）共153項。初勘缺失項目中，未有被列入S級有立即危險之重大缺失者，頂多是A級：違反消防、建安等須限期改善者，這部份璞石已於9/25初勘後開始修繕。其他土建部分多為髒污等缺失，璞石也已展開修繕。
- 三、經與璞石、太古協調後，預計11/25可展開履勘。
- 四、因履勘時間比預估時間提前，因此，管委會決議待履勘完畢後，管委會再開會確認後續時程，原則傾向與璞石進行一次性的點交，預計12月初即可點交完畢。

第二部分：點交後續事宜

- 一、預計12月初點交後，頂樓屋突可開始施作，若璞石可先協助簽約，可研究如何提前動工，讓整體設施在農曆年前完工。
- 二、頂樓屋突施作監工由璞石協助處理，確保工程品質維持社區同一水準。
- 三、點交前，地下停車場清洗一次，時間再與璞石確認。

- 四、點交後，約450萬公基金可能於年底撥入社區帳戶，該基金放社區定存帳戶，做為未來社區公設過保固期後設備維修、汰換之用。
- 五、除了頂樓屋突施工外，12月另一重要事項是更換電梯，應該年底前可換好。
- 六、若順利通過地下資源回收室設置議案，亦可同步於12月施工，目前仍有24戶未填寫同意授權書，務必請所有住戶幫忙，盡早同意、繳交，我們才能與璞石進行下一步討論。

第三部分：社區事務討論

- 一、社區財政：目前每月收入31萬左右，支出約33萬，支出部分除物業公司29萬外，上月還採購推車、摺疊椅等雜支，另外，超過預期的是垃圾清運費，九月共兩萬餘元，相關細項住戶可在手機APP裡看財務明細。
- 二、目前財務狀況雖能運作，但明年度得重新檢視社區支出項目，例如清潔人員部分，待社區上軌道後，與穴吹簽訂下年度合約時，可能得減縮為一人，這部份待下屆管委會選任後，再與下屆列入重點交接事項。
- 三、現有支出部分，其中社區垃圾量不斷攀升，前月已經高達2.5噸，但目前住戶未全部遷入，未來垃圾量極有可能續創新高，垃圾清理費可能會再增加。
- 四、杜主任與處理幸福讚飯店的垃圾清運公司聯繫後，該公司報價以3.3噸、2.1萬包月清運的方式計價，對本社區需求較為貼近，請杜主任與目前清運公司（大幸福）確認解約是否有違約金等問題，待相關問題確認後，年底前更換清運公司，以控制垃圾處理費額度。
- 五、耶誕節將至，之前璞石同意提供年節補助10萬元，但目前社區財務有限，今年社區布置儘量以不超過補助預算的3/4為主，希望相關布置能在11月下旬完成，與新北耶誕城同步，讓社區居民有節慶的幸福感。
- 六、社區耶誕布置委由公關委員林以欣統籌，歡迎住戶提供意見。
- 七、社區公設（運動吧、健身房、兒童遊戲室）預計在點交後、12月左右可啟用，相關使用、管理方式待11月管委會會議再討論，初期傾向使用前先透過手機app登記，以統計各時段大家使用的頻率，再根據大家使用的狀況訂定辦法。

第四部分：社區管理辦法討論

這次僅通過「幸福璞園一樓店鋪管理辦法」，全文詳見APP規章區，通過的重點包括：

- 一、區分所有權人於承租戶遷入前，應將承租人資料、租約提交管理中心轉管委會備查。
- 二、店鋪的廢棄物須自行委外處理。
- 三、社區公設不提供店鋪承租人、店員使用。
- 四、店面招牌、裝飾界線以大樓外牆石柱為界，不得放置於人行道上。