

幸福璞園管委會第十三次例會會議記錄

會議時間：2021.11.16.晚上1930-2230

會議地點：幸福璞園2樓運動吧+Line視訊

主席：主任委員莊勝鴻

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

請假：監察委員 李霽珣

列席：穴吹蘇專員、管理中心杜主任

會議記錄：

第一部分：社區概況

一、目前住宅部分僅5戶未入住，已入住76戶中，68戶自住、8戶承租戶；店面部分5間已出租，兩家已開始營運。

二、未來社區相關設施預估時程如下：

1.11/25公設履勘。

2.11/26休閒設施開放。

3.11/27社區耶誕點燈。

4.12月初，屋突施作、地下回收室改善。

5.12月底，安排兩日清洗地下停車場。

6.12月底至明年1月初更換電梯，預計半個月完成。

三、清洗地下停車場及更換電梯時，會造成住戶不便，待日期確定後，會提前兩個星期公布，需住戶配合事項（例如洗停車場時須移車）再請大家多幫忙。

四、因住戶已近滿載狀況，垃圾量上月已逼近2.8噸（不含回收，資源回收物不列入計價）、費用2.1萬，超過原本璞漢預估的每月9000元，因此近期會展開更換垃圾清運廠商，改以費用2.1萬、清運垃圾量3.3噸的吃到飽方式計價，以控制清運費總金額。

11/17進度補充：新廠商年底垃圾量太多，須等明年農曆年後才能談合約，但屆時價格是否變動？尚未可知。原廠商大幸福合約到1月31日，先維持原廠商至農曆年後。

第二部分：審議休閒設施管理辦法

- 一、休閒設施預計11/26星期五開放，因涉及每位住戶權益，管委會於兩週前即公布草案方向讓住戶研究，昨經委員與出席住戶討論後，考量大家生活型態差異、避免擾鄰等問題，及上半年曾對住戶進行休閒設施意見調查，決議暫定11/26至01/25兩月為試營運期，經住戶實際使用後，在了解住戶使用習慣後，再微調修訂管理辦法。
- 二、試營運期間採最友善措施，將開放時間極大化、使用手續最簡化，各設施採自由入場，於開放時段無使用時間限制，簡單說，就是住戶們在設施開放時間內、吻合管理規範下，想用就去使用。
- 三、為讓住戶了解健身房器材使用方式，將於11/25星期四晚上19:30會在健身中心舉行器材使用說明會，歡迎住戶參與，隔日大家即可使用健身器材；若無法參與器材使用說明會者，器材上也會有簡易的使用說明圖卡，住戶可看說明操作，若不會操作，亦可請管理中心杜主任到場教導。

四、出席住戶疑慮：

- 1.建議管制健身器材，使用者應到一樓到櫃檯登記、借跑步磁扣、門禁磁扣等程序，再到二樓使用，才能追朔器材損毀的責任歸屬。
- 2.建議每戶發點數，規定每種設施使用點數，以使用者扣點方式避免過度使用。
- 3.若有人到故意到公設區域吹冷氣，耗費公電也會造成住戶負擔。
- 4.若大廳閱覽室朋友來訪聊天，超過開放時間，是否就得趕人？

管委會決議：

- 1.為了讓住戶使用環境能友善些，若每次使用要到一樓登記，然後再到二樓運動，運動完滿身大汗後又要跑到一樓歸還，整體動線很不友善；況且大家運動時可能穿著緊身運動服飾，運動前後都要到人來人往一樓櫃

檯，可能也降低住戶使用意願，因此不採點數方式，屆時每位住戶磁卡也可開啟健身房大門，無須到一樓借磁卡。

2. 休閒設施除非人為蓄意破壞，一般都是使用時故障，屬於正常損壞範圍，責任由社區負責，也就是若大家跑步、跑超馬連10小時導致機器過熱壞掉，會由公費維修；若蓄意損毀，例如拿鉛棒砸跑步機，則管理中心可調閱監視器調查，找到損毀者。
3. 發點數扣點控制使用率，以維持設施使用的公平性，這是目前許多社區的作法，但每位住戶想使用的設備，都有不同偏好，未來其他設施是否採取點數作法？可待設施完工前在討論，但健身房、兒童遊戲室、運動吧、閱覽室等設施，屬一般住戶的常態使用項目，大家在社區裡可能有時就是想到某個地方轉化一下心情，例如到運動吧坐一下，若都以點數管控，徒增大家不便，因此這次討論的設施不採點數措施。
4. 公共電費問題：夏日用電高峰已過，以社區運常態運作來看，公共電費平均每戶、每兩個月支出約1090即為上限，接下來進入冬季，冷氣等用電支出會下降，這期間應不會增加公共電費，造成大家額外的負擔。夏日較有可能因公設開啟導致用電支出增加，若有住戶在公設進行上述的某些狀況（窩在公設吹冷氣），或許每戶多個一百元左右；但管委會的看法是，若真有住戶去運動吧、兒童遊戲間等區域開冷氣，就讓住戶去使用，因為，我們也很難界定誰在那邊是窩在那邊吹冷氣？誰在那邊不是？若此造成住戶使用時的心理壓力，反而失去公設讓住戶放鬆的用意。
也就是說，或許每戶、每兩個月會多個一百元電費，但若這100元能讓大家以更舒適、更放鬆的心情在社區活動，不必汲汲計較瑣碎的細節，管委會覺得那樣是很有價值的。
5. 運動吧、健身房、親子室等若超過開放時間，就一定得離開，主要是為了安全與不擾鄰；但住戶在大廳閱覽室若超過使用時間，我們會請管理中心留一盞燈給住戶，不會請住戶離開，因為可能住戶友人來訪聊得正

開心，或是久未謀面想多聊一下，或者看書看得正入神，相關設施應以住戶為本，管理中心不會故意把燈關掉趕人。

五、其他住戶提議，管委會決議的原則如下：

- 1.不須限制大家，先開放讓大家自由使用，期間看看有什麼問題，再討論細節。
- 2.讓大家使用上感到方便，不要把使用門檻、手續設定太繁複，導致最後設施閒置。
- 3.不要把住戶當賊防，設置很多防弊條款，信任住戶會遵守規範。
- 4.試營運期取得大家的使用習慣的數據後，再根據住戶們的生活型態，制定更完善的使用規則。

六、《幸福璞園休閒設施管理辦法》採共識決，昨以上述原則通過四項設施管理辦法，各管理辦法獨立規範，詳細規定如附件，請大家詳閱。

各設施規範重點摘要：

A.健身房：

- 1.僅住戶可自由進場使用、不設限，12歲以下兒童禁入（安全考量）。
- 2.開放時間：0600-2300。
- 3.使用前請以社區app預約登記器材。（用意為統計器材使用頻率）
- 4.除開水之外，禁止其他各類飲食。
- 5.使用後簡單清潔器材。
- 6.使用後或已無人於健身房，請自行關燈、空調。

B.兒童遊戲室：

- 1.社區兒童及兒童陪同者可進入，自由使用，無須登記。
- 2.開放時間：0800-2130。
- 3.除水之外，禁飲食。
- 4.可包場，須申請但無須審核。包場禁止飲食，若需食用餐點（如生日趴），由管理中心安排二樓運動吧飲食。
- 5.包場受邀訪客禁止到社區其他公共區域。
- 6.社區包場清潔保證金統一為：3000元。

C.運動吧：

- 1.住戶或住戶陪同之訪客可自由使用，無須登記。
- 2.開放時段：0600–2300與健身房相同。
- 3.可飲食，垃圾自行清理。
- 4.禁止烹煮、使用明火。
- 5.最後離去者，自行關燈、空調、窗戶。
- 6.開放住戶包場舉辦合法活動，但有禁止事項，包場須管委會審核。
- 7.包場訪客禁止到社區其他區域、使用公設。

D.閱覽室：

- 1.住戶或住戶訪客均可使用。
- 2.開放時間：0600–2200，超過時間不勸離。
- 3.閱覽書籍不得帶離，以現場閱讀為主。
- 4.可飲食，垃圾自行清理。
- 5.接受住戶捐贈圖書，類別有限制，管委會可決定是否受贈。

以上設施均禁止寵物入內，詳見《幸福璞園寵物管理辦法》規範。

第三部分：地下室資源回收改善方案

- 一、地下室資源回收改善方案，11/08經全體住戶簽署同意書後，已告知璞石建設。
- 二、因部分住戶簽署的同意書附有但書，認為設計動線、通風、容納量、日後材質維修上可能有疑慮，此外，亦可能讓清潔人員在惡劣環境下工作，建議應該修改設計。
部分住戶認為管委會設計的方案，社區住戶不是全然了解，改成側邊格柵設計、正面橫向推門，即可改善上述問題，若未對但書部分予以改善，則無法同意授權施工。
- 三、管委會表明社區事務考量的三大原則：
 - 1.少數服從多數的前提是「多數不剝奪少數的權益」。
 - 2.多數是否形成暴力壓迫少數。

3.不損害每位區分所有權人的權益。

在以上原則下提出改善方案，並未導致住戶利益的損失；且住戶已簽署的設計方案從九月下旬提出後，歷經兩個月時間公告、說明、邀請住戶參與會議討論，儘量避免管委會過於獨斷，若此刻要改設計，須請所有住戶重新簽署一次。

橫推門、格柵等設計與住戶已簽署的方案不同，且原設計非全密閉，可請住戶場勘。

四、針對住戶疑慮部分，經管委會委員與住戶們、管理中心杜主任、蘇專員再度到地下室場勘溝通後，終同意管委會施作。

第四部分：未討論部分

一、耶誕布置事宜因時間緣故未討論，目前總花費約4.8萬元，預計總費用能控制在5萬內，多數燈具明年可繼續使用。

二、布置範圍包括：社區人行廊道、門廳、一樓大廳、一樓中庭。

三、預計11/20開始布置（提前一天亦可），已由社區住戶組成大廳及廊道布置小組，預計點交履勘後完成，歡迎有興趣的人，可於這期間來幫忙。

四、預計點燈日期：11/27日。

每日開燈時間為天黑後到晚上23:00，開燈時間會隨節慶有所調整。希望能用最繽紛的色彩迎接每位回家的人。

第五部分：住戶建議事項

一、社區人行步道路燈僅開到晚上10點，對女性回家很不友善，建議開晚一點，讓搭捷運回家的人有條明亮的路。

決議：即起廊道路燈開至晚上2400，以維護住戶安全。

幸福璞園管理委員會

