

幸福璞園管委會第十四次例會會議記錄

會議時間：2021.12.14.晚上1930-2200

會議地點：幸福璞園2樓運動吧

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、機電委員 孫繼光(代理)、監察委員 李霽珣、公關委員 林以欣

請假：財務委員 楊庭量

列席：管理中心杜佳明主任、穴吹總經理 宮武保朝、穴吹物業黃永欽協理、14A李先生

會議記錄：

第一部分：財務概況

一、財務狀況：（財委楊庭量書面報告）

11月因點交完成收到新北市政府撥款的基金，共\$4,485,668元。

近期較大筆支出為屋突相關工程，因璞石補助款160萬元要到1月才會下來，故由我們先行支出以利工程提早施作，目前已付款項為裝潢款訂金30%，共21萬元以及KTV影音設備訂金8萬1千元，尚有KTV隔音工程與家具訂金未付。

另因新北市政府撥款款項近450萬，管委會近年內應無需動用基金，建議拆成多筆資金轉定期儲蓄存款，此乃採複利計算，利率參考如下：可選擇機動利率，因明年有機會升息，若存個300萬以彰銀3年的機動利率1.05%來看，每年可多增加3萬元利息收入。

二、經討論，決議公基金定存朝向分成3筆100萬、3筆50萬存放，100萬的定存以3年期存放，50萬的款項一筆以一年期存款，另兩筆則以兩年期存放，以利未來社區緊急事務支出時能靈活調度。

第二部分：社區概況

- 一、目前住宅僅5戶未入住，已入住76戶中，68戶自住、8戶承租戶；店面5間全部出租，寢具店已營運，寵物店近期開幕，另一店面開設音響店。
- 二、近期增加拒馬勸阻機車騎上社區開放空間及人行道，雖無法完全杜絕，但有減少。

杜主任指出，因立法通過紅線違停不受理檢舉，其他用路人在馬路上停車亂象還須觀察。

- 三、14A李先生代表店面承租戶反應，有關店家垃圾無法倒入地下垃圾室，店家認為他們一樣繳交管理費，不僅公設無法使用，店家的生活垃圾也無法倒在垃圾間，對他們而言不公允，希望能對店家倒垃圾的規定研究較適切的方案。

管委會討論：

- 1.社區通過的「幸福璞園垃圾儲藏室管理辦法」、「房屋租售管理辦法」等在9月間公告實施，規範店家垃圾不能倒入社區垃圾處理室，主要考量營業垃圾量體大，與一般生活垃圾的量不同，社區垃圾處理以公斤計費，營業垃圾處理成本若倒入社區空間，等同將成本外部化，此為管理辦法訂定時考量的點。
- 2.至於店家也有繳交管理費、分攤社區營運成本等，這確實是問題爭點，許多社區管委會與店家也有類似爭議。
- 3.穴吹總經理現場說明，以穴吹服務的案場慣例，店家與住家垃圾一般都是分開處理；但杜主任也提出有律師認為完全禁止恐有違法疑慮。
- 4.管委會決議：A.先請物管了解附近住宅大樓有店面的處理方式，可參考其他社區作法。B.店家生活垃圾可否進入社區？如何與營業垃圾區分？要再研究。C.動物醫院、診所的醫療廢棄物有專法管理。D.相關措施，若換新垃圾清運公司時，再綜合研擬出適切的方式。

第三部分：公設使用概況

- 一、杜主任報告：公設開放至今，除星期五、六、日外，其他日期使用率低。

健身房使用時段，以下午、晚上較多，尤其是假日晚上，使用者明顯較多，但未曾發生客滿狀況。晚上的使用者選擇2100-2300較多。

器材使用率上，以跑步機最高，重訓啞鈴次之，滑步機及飛輪機最少。

另有住戶反應希望不要開到晚上11點，認為會吵到住戶。

親子室剛開放時使用較高，近期較少住戶使用。運動吧的使用率也很低。

二、管委會討論：

1.目前公設以不設限的開放方式，未造成管理問題，也沒讓想使用者無法用的塞車窘境，未來頂樓瑜伽室、R1閱覽室等，也可比照辦理。下次管委會會議前，請各委員先研究R樓公設的相關規範，屆時再討論。

2.晚上使用健身中心時，請使用者勿開窗，開空調即可，以將聲音隔絕至最低，開放時間先不調整。

第四部分：履勘後續追蹤

一、1125履勘報告書已送抵社區，社區也完成法定點交，目前條列在報告書上的項目，仍會持續維修；未列在報告書上的，若屬保固條款內的項目，璞石會進行維修，但若是其他像是漆面、牆壁、園藝等設施若有髒污、毀損，則將由社區費用支付維護，因此要請住戶愛惜公物。

二、衛環委員李柏賢提議，履勘報告書中不合格部分，要請璞石逐一說明。
補充：已請魏特助對報告書內容安排下週說明後續修繕進度。

三、履勘報告中太古未發現、但目前較重大的問題是：泳池有漏水問題。
泳池漏水已請璞石處理，原因還在調查中。

四、頂樓屋突設施施工將在下週開始，其中有兩假日（25、26）會因趕工而施工，但不會有敲牆壁等聲響，假日施工要請住戶稍微忍耐一下，不然可能會無法在年前把工程做好。

第五部分：農曆年布置及社區換約事項

一、耶誕布置花費約5.2萬元，燈具、擺飾多數明年可繼續沿用。行道樹燈具點至元宵節，元宵節後燈具全撤；室內耶誕裝置，擺設至元旦結束。

- 二、農曆年裝飾換裝，預計1月10日開始，農曆年前10天左右開始換新裝，由林以欣委員籌劃，費用一樣由璞石補助的項目支出，購置物一樣以未來可繼續使用的為主。
- 三、更換垃圾清運公司事項，清運公司表示要農曆年後才有辦法承接，屆時是否會漲價？對方還未確定，請杜主任再與廠商洽談。
- 四、社區運動吧、健身房有線電視、WIFI年底到期，續約價格是每月900餘元，包括五台電視訊號機上盒、及社區wifi，這部份經討論後，決定與有線電視公司續約。
- 五、大門、電梯消毒噴霧機，先前都由璞石租用提供給社區，12月租用到期後，若社區要租用，費用為每月500元，經討論決議不續約，以自行購置酒精消毒機取代。
- 六、園藝保養廠商月底到期後無法續約，需另找廠商，目前杜主任詢價是每月一次、每次1.2萬元，但社區編列的預算原本是：每次1.2萬、每2個月一次，要請杜主任再找是否有符合此方案的廠商願意承接。

第六部分：其他事項

- 一、社區事務大致底定，管委會本月開始，恢復每月一次的常態運作，下次管委會會議時間訂於1月18日星期二。
- 二、明年第一屆管委會委員卸任前，社區行事曆如附件，請住戶查收。第二屆區分所有權人會議，訂於2022年3月27日星期日召開。
- 三、社區後方有住戶亂丟菸蒂、菸盒，造成其他住戶困擾，亂丟菸蒂不但影響社區環境，也影響公共安全，除在住戶群組上請住戶共同維持社區環境外，也請管理中心發公告、印製DM投遞提醒，並逐戶口頭告知提醒，確保所有住戶充分知悉此問題。