

幸福璞園管委會第十五次例會會議記錄

會議時間：2022/01/18 (二)晚上7:30-09:30

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、財務委員 楊庭量、機電委員 孫繼光(代理)

請假：監察委員 李霽珣、衛環委員 李柏賢、公關委員 林以欣

列席：穴吹蘇專員、管理中心杜主任

會議記錄：

主席：開會人數達4人，會議達法定人數，會議具法定效力，可開始進行。

第一部分：社區概況

一、目前住宅部分已入住76戶，2戶裝潢中，若裝潢戶未來入住後，僅剩3戶空屋，店面5間都已營運，整體入住率達96%，未來住居狀況大致穩定，亦即所有設施使用高峰，包含垃圾量、電梯、公電、公設的使用概況，差不多與現在差不多，評估社區營運的基準變數已降低。

二、財務狀況：財委楊庭量報告

1.節慶支出：耶誕不致花費約4.9萬，過年布置花費1.3萬，總共支出約6.2萬，補助結餘3.8萬，今年購置布置的燈具明後年仍可使用，3.8萬剩餘款留給未來布置補充使用仍足夠。

2.璞石補助款項還有一筆8000洗泳池費及4000元回收層架費用未入帳，兩筆費用無支出需求，可存下來。

3.垃圾處理費本期1.9843萬元，整體垃圾量有降低趨勢，先前討論換垃圾清運公司的前題是擔心垃圾爆量、超過2.5公噸，若未來垃圾量可再降低，先前討論改為2.1萬吃到飽的方案是否必要？還要再觀察。

杜主任補充：大幸福清運公司年後將整垃圾超出基本量的費用，目前超量費用為每公斤7元，三月後將調到8.5元，屆時垃圾費用會大幅增加。

財委：先與大幸福議約，三月後確認其他清運公司報價後再決定。

4.園藝合約已到期，杜主任找到三家園藝公司報價，僅一家吻合社區預算，該公司報價為園藝兩個月一次，每次11000元，管委會選定與這家簽約。

5.其他公基金狀況：因目前還有頂樓裝修款要支付，加上其他裝潢戶退款等帳目，帳戶進出尚未結束，待下次會議再整理社區最後總餘額。

第二部分：社區履勘、後續工程概況

一、社區履勘維修狀況，日前魏特助及璞石工程人員向管委會逐項說明維修進度，相關設施都已修復，唯泳池漏水部分較嚴重。

泳池漏水問題經璞石修復後，目前已將水位放滿，測試是否會漏水。

二、頂樓屋突29日開放：目前硬體設施都已完工，上周管委會勘驗後，設施有多處髒污，廠商會在本週補強完工。

頂樓設施預計27日進家具，28日驗收，29日星期六開放使用。

三、換電梯工程：農曆年後開始換電梯，預計第一週換客梯、第二週換貨梯、第三週換所有樓層門片，二月底前可全部完工。

頂樓設施預計27日進家具，28日驗收，29日星期六開放使用。

四、資源回收室施工：預計年後開始，一週內可完成。

社區所有工程事務至今年二月底可全部完成，未來所有支出須由社區財務負擔，因此請大家愛惜公物，一起維護社區環境品質。

第三部分：社區事務討論

一、商家生活垃圾問題

商家反應繳交管理費卻連垃圾都無法丟，經管委會討論，社區垃圾管理辦法明定禁止商家「商業垃圾」，但未禁止生活垃圾，全面禁丟確有疑義。管委會以住家垃圾總量除入住戶數，計算每戶每日垃圾約為1.1公斤，因此，商家以此基準丟擲垃圾屬合理範圍，決議同意商家以每日1.1公斤、約兩包中型透明垃圾袋的量投擲垃圾間，但資源回收物不得放入社區。

二、包裹放置時間限制，修訂門禁管櫃檯理辦法

近期管理中心反應，有住戶收到冷凍包裹後，放在櫃檯20多天不領取，因先前未規範管理室寄放包裹、冷凍食品的時間，因此也無法可管。

經管委會討論後，修訂門禁櫃檯管理辦法，明定櫃檯包裹寄放期限。

未來住戶的包裹抵達社區管理室後，不論冷凍食品貨一般包裹，應於七天內領取；若超過七天，則收取「每件」、「每日」100元保管費，並於第八日通知住戶按日繳交，若不願繳交，則將物品移出冷凍櫃。

若住戶因出差、出遊、或其他因素不在社區導致無法領取，則不在此限。

另，冷凍食品到貨後放置櫃檯冷凍櫃損害賠償問題，若到貨24小時內因冰櫃發生狀況導致物品毀損，管委會須負賠償責任；若超過24小時後發生物品毀損狀況，或到貨24小時內冷凍櫃正常運作，但貨品發生毀損，管委會均不負賠償責任。

詳細規定，請住戶看管理辦法修訂之條文（第八條）。

三、年節住家布置，公共空間貼春聯規範

春節期間社區公共空間布置，由管委會統一布置、設計，元宵節後即會回復原狀。

住戶若要貼春聯或其他布置，範圍不得超過私人可處分之範圍，這原則與《幸福璞園規約》規範住戶在公共空間像是門口不放地墊、私人物品、不得佔用公共空間是一樣的依據。

亦既，住戶要裝置春節應景物品，範圍為自家大門、金屬門框等區域，個樓層石牆牆面不得張貼物品。

管理中心會拍照示範張貼春聯範圍，這些舉措都是為了維持社區環境品質，並未侵犯住戶權益，因此若有住戶違反，煩請住戶自行撤除。

四、社區開放空間、人行道機車亂竄問題

人行道機車問題困擾社區許久，最新情況為開放空間灑水設施已被撞斷3支，此屬人為破壞、非璞石保固範圍，因此每支修復費用為1000元。

至於是誰撞斷的？有可能是機車，也有可能是店家送貨人員，但因監視器無法拍到所有灑水器，因此找不到罪魁禍首。

目前處置的方式是：

- 1.灑水器部分：以空心磚放置灑水器周圍包覆保護，避免再被撞斷。
- 2.錄影檢舉違規：有住戶以警方app錄影檢舉違停，警方受理成功的案例，關鍵為必須拍到「門牌號碼」，已請管理中心加強檢舉。

第四部分：頂樓休閒設施管理辦法審議：瑜伽室、棋藝室、KTV、會議室

頂樓公設將於1月29日星期六開放，基於一、二樓公設開放使用頻率不高，因此多數設施比照已開放設施的規定，採取自由使用、不設限的方式；惟KTV使用時有完全的排他性，因此比照包場原則酌收使用費。

關於KTV收費討論非全體委員同意，出席四名委員中，委員陳孟麗認為其他公設均可自由使用，反對KTV收費；其餘三名委員莊勝鴻、楊庭量、孫繼光則認為KTV使用時有完全排他性，其他住戶無法像健身房公設仍可使用，因此支持酌收費用。

頂樓設施相關規定重點如下（詳細條文請參考管理辦法）：

一、瑜伽室：

開放時間：08:00~22:00

開放對象：住戶及住戶邀請之親友，年齡規範比照健身房管理辦法。

使用方式：於開放時間內自由使用。

禁止事項：禁飲食，飲用水、礦泉水除外。

排他使用：可包場，一次四小時、包場費1000元，但住戶請老師舉辦住戶瑜伽課程等不在此限。

二、會議室：

開放時間：08:00~23:00

開放對象：社區住戶及住戶邀請之親友，12歲以下孩童須有家長陪同。

使用方式：於開放時間內自由使用。

禁止事項：可飲食，但垃圾須自行處理。

三、棋藝室：

開放時間：09:00~22:00

開放對象：社區住戶及住戶邀請之親友。

棋藝種類：會購置麻將、象棋、跳棋、圍棋、西洋棋等各種棋藝物品供大家使用。

使用方式：使用棋藝室須登記，每次使用時間以4小時為限，登記以戶別為單位，若不同戶別共同使用，連續使用以8小時為上限。

禁止事項：可使用飲品，禁止食用各類食物、零食，使用後產生之廢棄物，須自行帶離。

禁止賭博。

四、KTV：

開放時間：10:00~21:00

開放對象：社區住戶及住戶邀請之親友。

登記方式：本社區設置兩間KTV，大KTV可容納人數上限為14人，小KTV可容納人數上限為8人。

住戶登記時，由管理中心視人數、及當時狀況隨機分配包廂，住戶不得挑選。

使用方式：每次使用以3小時為限，若無人預約後續時段，則可繼續使用1小時，以此類推；若有其他住戶欲使用，則前者須於下一小時換其他住戶使用。

使用費用：不論人數，大包廂收費每小時50、小包廂每小時20元，繳交完成方可領取KTV麥克風等器材，使用後歸還。

禁止事項：可飲食，禁菸酒，使用後產生之廢棄物，須自行帶離。

禁止砸蛋糕、開香檳、潑灑飲料等各種會造成環境髒污、器材毀損之行為，使用後若發生毀損狀況，以廠商報價價格賠償。

第五部分：住戶提議

一、物管提醒消防演練時間，討論後決議安排年後舉行。

二、物管代住戶反應，是否可承租單車位放置單車的載物拖車？

管委會討論否決。理由：地下停車場車位以「停車」為主，目前停放汽

車、機車、單車，去年未增修無障礙友善條款，同意家有65歲以上長者、或身障須使用之輪椅可租用放置，其他非以上種類者，無法租用。因為，若單車後掛型拖車可放置，那麼兒童手推車等或其他大賣場推車等，亦可比照辦理，地下停車場會變成住戶儲物空間，與停車場設置規範相左，因此決議否決。

三、9F莊勝鴻提案：因經常看到住戶將安全帽放置停車格內，住戶可能有擺放機車物品需求，基於友善環境，建議在地下一樓運用閒置機房空間設置層架供大家擺放。

管委會討論否決。理由：地下停車場車格地上擺置安全帽狀況，應請住戶移開或自行處理，若花錢設置層架，機車騎士不見得會把安全帽拿去該處放置，未經調查設置可能花了錢又無法達到效果，建議先勸導、調查需求，未來再決定是否設置。

四、9F莊勝鴻提案：健身房增購重量訓練機台供住戶使用，放置空間為原啞鈴擺設區域，因各健身房都有此設施，可能重訓機台較為實用。

管委會討論否決。理由：目前健身房使用率極低，買了可能使用率也無法提昇；此外，重訓機台動輒三、五萬，支出佔社區及大經費，因此效益必須評估，認為健身房先以目前設施為主，若未來有需要，經大家討論後，再決定是否增購。

五、下次管委會會議時間：決定年後、2月27日前辦理，下次管委會須討論第二屆區分所有權人大會相關事宜，包括規約修改、住戶各種提案等，另管委會改選也可提前登記，讓有意願為社區永續經營之人能讓住戶認識。