

愉翠苑第六屆業主委員會 第四次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一四年一月六日(星期一)
時間：晚上八時三十分
地點：愉翠苑客戶服務處會議室 (服務設施大樓地下)

出席：

謝銳釗先生	業主委員會主席
尹廣耀先生	業主委員會秘書
姚柏良先生	業主委員會委員
林建明先生	業主委員會委員
歐陽靜慧女士	業主委員會委員
郭錦鴻先生	業主委員會委員
郭樂怡女士	業主委員會委員
余碧玲女士	業主委員會委員
余蕭少娟女士	房屋事務經理
余大永先生	署理副房屋事務經理
曾美玲女士	康業服務有限公司分區經理
甄偉賢先生	康業服務有限公司保養工程師
鄧宇傑先生	康業服務有限公司高級行政主任
劉少威先生	康業服務有限公司高級客戶服務主任

列席業戶： L座黃先生

缺席致歉： 李國智先生 業主委員會委員

會議記錄： 劉少威先生

1. 通過上次會議記錄

1.1 2014/15 管理費事宜

「房署」余太補充上次會議記錄所載 2014/2015 年度管理費調整幅度為 1.98%，但基於管理費收取均為整數，所以 2014/15 年管理費調整計算以 2% 為準。

1.2 與會委員一致通過上次會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 如「房署」離任，屋苑於有／沒有業主立案法團情況下，屋苑的財務安排及屋苑管理事宜

業委會/
康業/房署

謝主席查詢 2014 年 6 月「房署」離任時之屋苑財務及管理安排。曾小姐表示「房署」離任後之屋苑日常運作與現時無大分別，只是監管組織由「房署」轉為「業委會」/「業主立案法團」，而管理公司亦一如以往按「大廈公契」及「建築物管理條例」管理屋苑。相關安排大致如下：

管理基金移交安排

屋苑現有管理基金(除根據「房署」與「康業」的管理合約，「房署」寄存相等於兩個月的管理費收入予「康業」，作為營運金，支付管理愉翠苑的費用和支出外)均悉數由「房署」代愉翠苑各業主保管於特別為愉翠苑開設的銀行戶口內。

「房署」余太補充，當「房署」離任時，將安排核數師核實大廈財務狀況及將一切存於「房署」的結餘移交「業主立案法團」(如已成立)或「業委會」。

管理基金監管安排

「業委會」已按照社團條例作社團註冊，因此，備有銀行戶口多年。若日後管理基金由「房署」移交予屋苑後，可直接存放於相關銀行戶口內。為完善有關監管，可重新考慮動用戶口的授權安排，如將現時必須獲得兩位委員簽署增加至三位或更多，甚至可考慮獲授權簽署人士並不可同時管有「業委會」印章。

謝主席建議日後將相關銀行戶口資料定期於各座佈告箱張貼，以便各業主可知悉屋苑的財務狀況，釋除業戶的疑慮。

收支概算表

客戶服務處根據「建築物管理條例」要求，均會於每月屋苑收支概算表擬備妥當後，安排於各座地下大堂佈告箱作出張貼，以便各業戶知悉屋苑的財務狀況。

財政預算案

每一年度之管理預算案會根據有關年度實際經濟狀況作出釐定，同時根據「建築物管理條例」及大廈公契規定通過及實施。

核數報告

在每一財政年度終結後，屋苑的財務均須由一位「業委會」認可/經業主大會議決通過聘用（如業主立案法團成立）的執業會計師查核。

屋苑法律顧問事宜

郭樂怡委員查詢將來「房署」辭任後，可否安排法律顧問就屋苑管理事務提供法律意見，以保障業戶的利益。曾小姐表示現時不少屋苑均以年費形式，聘用獨立的法律顧問，為屋苑法律事務上提供意見。日後如有需要，管理公司可安排相關法律顧問服務採購安排。

屋苑採購安排事宜

謝主席查詢可否採用刊登廣告形式公開招標進行採購安排。曾小姐表示刊登廣告公開招標及邀請回標均為符合法例的招標模式。但基於公開招標牽涉一定廣告費用，於採用前，應考慮有關成本效益，同時，由於公開招標的投標商並未經任何審核，於服務質素及財務狀況上，可能出現參差情況。

謝主席查詢承辦商可否由委員或業戶作出轉介。曾小姐表示十分歡迎委員或業戶轉介信譽良好的承辦商為屋苑提供服務。但為維持誠信，相關委員或業戶應申報利益和避免任何利益衝突。郭錦鴻委員表示其服務的機構亦備有核准承辦商名單，但於進行招標前亦歡迎提供其他非核准承辦商參與。謝主席請郭錦鴻委員於沒有違反其服務機構的政策下，提供有關採購程序及核准承辦商名單以作參考。

2.2 環保節能措施事宜

康業

甄先生表示早前經與承辦商「力佳」商討後，現安排於2014年2月底進行測試，如效果良好，將安排展開全面性安裝工程。曾小姐補充，基於各期的走廊設計均有少許差異，為能知悉各期的效果，故將安排於第一期、第二期及第四期的其中一樓層走廊進行上述測試工程，為期約兩星期。

謝主席建議屆時除以通告知會業戶外，亦可向有關樓層住戶發出問卷以收集意見。

2.3 廚餘循環再造計劃事宜

康業

甄先生表示「環保基金」已接納屋苑所提交的申請及計劃草擬。經查詢後，知悉本苑應於本月底前接獲有關批准函件，信內將詳列展開計劃的要求及程序。

2.4 巴士站改善事宜

業委會

謝主席表示早前得悉「領匯」希望由屋苑公用地賬戶支付屬於「領匯」所管轄行人路範圍的加裝工程費用，但基於擁有人自負的原則，他並不同意上述安排。他於2014年1月13日將會與「領匯」進行面晤，屆時，他會向「領匯」反映上述訴求。

2.6 A、B路開口位置加設監察裝置事宜

曾小姐報告根據初步協議，A路裝設監察裝置的位置應為出閘位置的車路上，但服務處早前發現「領匯」於未經本苑正式批准下，將監察裝置安裝於行人路上，故立即要求其承辦商作出拆除，並通知「領匯」必須向本苑提交相關圖則及安裝詳情，待審批後才可進行相關安裝。

「房署」余太再次提示，屋苑需書面通知「領匯」，要求其負責有關裝置日後的維修保養，及因其裝置引致他人的任何損失。

2.7 客戶服務處更換影印機事宜

鄧先生表示新影印機早前已送抵屋苑及安裝完成。為免浪費彩墨，已設置密碼監控彩色打印功能。

2.8 園藝事宜

康業

鄧先生表示因應業戶要求，已於廣場及四期部分花槽加種「龍船花」此類開花植物，以加強屋苑的園藝觀賞度。曾小姐補充會與駐苑花王商討各花槽的改善及補種方案，以逐步改善屋苑的園藝效果。

2.9 「唯一麵家」窗戶滴油事宜

康業

謝主席表示上述滴油情況經客戶服務處向「領匯」反映後已有改善，曾小姐表示會持續監察有關情況。

2.10 A路減速壘損壞事宜

曾小姐表示上述減速壘更換工程已完成。郭錦鴻委員表示有業戶反映，新更換的減速壘比較高，引致車輛經過時較前搖晃。甄先生表示新舊減速壘規格相同，由於舊減速壘使用多年，因損耗而趨於扁平，可能因此引致駕駛者出現上述感覺。

2.11 歲晚聯歡晚宴事宜

業委會

謝主席表示上述晚宴已定於2014年1月10日（星期五）假愉翠商場「君臨海鮮酒家」舉行，餐券銷情踴躍，預計筵開10席。

2.12 成立「愉翠苑業主立案法團」問卷調查

業委會/
康業

曾小姐表示早前已完成有關問卷的草擬及交「業委會」審閱。經與會各委員商討後，建議將草稿再次分發予各委員，以便能進一步提供意見，以作最後訂稿。另同意於2014年2月10日向業戶發出問卷；業戶只需將問卷擲回各座地下大堂及客戶服務「支票收集箱」內即可；截止日期為2014年2月20日。

3. 特別業主大會事宜

業委會/
康業/房署

曾小姐表示已於2014年1月2日向愉翠苑所有業戶派發通告，通知是次特別業主大會將於2014年1月18日晚上8時假林大輝中學地下有蓋操場舉行。是次特別業主大會的3項議程如下：

1. 議決及通過就「香港房屋委員會」辭任愉翠苑公契經理人後，屋苑管理服務合約不進行招標採購，於2014年7月1日續聘「康業服務有限公司」成為愉翠苑之管理服務公司，並授權愉翠苑業主委員會/業主立案法團（如已成立）之代表簽署管理合約。（若經投票後議程1遭否決，便立即進入議程2）
2. 議決及通過愉翠苑業主延續與「康業服務有限公司」之愉翠苑管理服務合約4個月，由2014年7月1日至2014年10月31日，以便愉翠苑業主有足夠時間進行招標及安排業主大會通過採購議決。
3. 議決及通過由議決1或議決2的新管理合約年期。

曾小姐表示，如議程1獲得通過，則無需進行議程2的議決，可直接進入議程3的議決程序。

余太補充2014/2015財政預算案早前已根據本年度的實際經濟狀況作出釐定，因此，2014/2015年度每月每戶所繳納的管理費並不會因是次大會議決的結果而有所變動。至於議程附件之預算表數據只供參考，除管理公司的「總部行政開支」及「經理人酬金」外，所有支出均為實報實銷。日後的管理費水平，「業委會」可根據過往一年的收支狀況及實際經濟狀況作出釐定；及依據「建築物管理條例」及大廈公契規定，進行諮詢及審批。

曾小姐回應謝主席的提問，已邀請姚嘉俊議員、警民關係組陳國雄警長及民政事務處代表作為大會的嘉賓。此外，基於是次「房署」辭任後的管理責任及安排，預計會有不少業戶有疑慮及質疑，故此，是次大會亦安排法律顧問出席，即場解答業戶之提問。

曾小姐回應尹秘書提問，新管理服務合約草稿早前已交「房署」及「業委會」參閱，此為「康業」現與各屋苑簽訂的標準合約。但就條款方面，「康業」當樂意與「房署」及「業委會」進行磋商。

尹秘書表示接獲業戶反映，欲索取愉翠苑特別業主大會的「委任代表的文書」。曾小姐表示根據法例要求，於派發大會通告時已夾附一份「委任代表的文書」給各業主。但為方便各業戶，亦於各座保安員崗位備有少量以供業戶索取。當派發完畢，服務處即作補充。

4. 屋苑滅蟲合約事宜

曾小姐報告本苑滅蟲服務合約將於2014年3月31日屆滿，為確保於合約屆滿前落實新合約安排，故服務處就上述事宜，向9間滅蟲服務承判商發出標書邀請。截止回標後，共有4間承判商交回有關標書。於2013年12月31日在謝主席、尹秘書及「房署」房屋事務主任戴小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「威信專業滅蟲有限公司」標價最低，故同意由「威信專業滅蟲有限公司」以兩年總合約價HK\$114,200.00承判是次合約，合約期為2014年4月1日至2016年3月31日。

5. 屋苑加設「香港電台」數碼頻道事宜

業委會/
康業

甄先生表示「香港電台」新增之3條數碼電視頻道正試播中，而服務處亦接獲業戶查詢有關加設安排。經他與屋苑公共天線保養商「有線電視」探討有關加設後，得悉需在大廈公共天線系統中添置合適的數碼頻道接收器材，以接收該電視訊號，工程詳情及費用將於稍後向屋苑作出提交。

經與會委員詳細討論後，基於上述頻道仍在試播階段，節目詳情及播放時段仍未有正式公佈，故建議密切留意有關電視頻道的發展，當其正式啟播後，再考慮加設的安排。

6. 2013/14 核數師事宜

曾小姐報告根據「建築物管理條例」，屋苑每年須提交經專業核數師審核的財務報告，本苑財政年度將於 2014 年 3 月 31 日結束，故服務處分別向 5 間專業核數師事務所索取有關核數報價。

經「房署」審批後，基於「郭志榮會計師事務所」報價最低，故同意由「郭志榮會計師事務所」以 HK\$16,500.00 為本苑 2013/2014 年度屋苑核數。

7. 各工作小組匯報

7.1 保安小組

7.1.1 M 座對開車輛違泊事宜

康業

郭錦鴻委員表示 M 座對開近二期停車場出入口位置不時有車輛違規停泊，引致往返停車場的車輛需越線行駛，易生意外。尹秘書表示最近三期消防閘附近經張貼告示後，車輛違泊情況已有改善，故建議參照此法。曾小姐表示當加以跟進。

7.1.2 A 路外翠欣街行人違規橫過馬路事宜

郭錦鴻委員表示最近接獲業戶反映，指每日上下班時間在上述地點經常有行人違規橫過翠欣街，十分危險。曾小姐表示上述地點非為屋苑管轄範圍，故建議向區議員反映，要求有關政府部門加強執法。

7.1.3 一期遊樂場小童玩耍聲量音事宜

康業

林委員表示接獲業戶反映，指小童於一期遊樂場嬉戲時發出過量聲浪，對鄰近業戶構成滋擾。曾小姐表示會安排服務員加強巡邏，如有發現，即作出勸喻。

7.2 工程小組

跟進安排

7.2.1 遊樂場設施事宜

康業

姚委員表示屋苑入伙已超過十年，各期遊樂場安全地墊都有破損情況，曾小姐表示會安排工程部作全面檢查，如有需要，將安排更換。謝主席表示第二期遊樂場安全地墊的損毀程度嚴重，可考慮作全面性更換；至於有委員建議一併更換遊樂設施，則視乎實際需要及工程造價作考慮。甄先生表示將安排遊樂場設施承辦商到屋苑現場視察及給予更換建議，然後再呈交「業委會」作詳細討論。

7.3 環境清潔小組

7.3.1 R座垃圾槽氣味事宜

康業

尹秘書表示接獲R座中層業戶反映該層垃圾槽有異味。曾小姐表示會安排自動收集垃圾系統承辦商及清潔公司跟進。

7.3.2 B座垃圾房清潔事宜

康業

姚委員表示最近發現樓層垃圾房有蟑螂。曾小姐表示會安排滅蟲公司及清潔公司跟進。

8. 管理公司工作報告

8.1 更換籃球板工程事宜

康業

曾小姐報告客戶服務處早前發現1號及3號籃球場的籃球板損毀，需作出更換。為免引致意外發生，服務處即時暫停兩個籃球場的開放及安排相關更換工程，預計於月中前可完成有關工程。

8.2 愉歡閣(A座)食水上水喉維修事宜

曾小姐報告於2013年12月29日(星期日)發現愉歡閣(A座)食水上水喉於3至4樓間出現滲漏情況。服務處即時安排承辦商搶修，有關工程於12月30日順利完成。

8.3 曬水仙區開放事宜

曾小姐報告一如往年，本處已安排由1月3日(星期五)起開放「愉翠商場天台」指定區域，供住戶曬水仙花之用。

9. 其他事項

跟進安排

9.1 屋苑公眾責任保險事宜

康業

曾小姐表示為保障業戶利益，屋苑備有火險及公眾責任保險。以往火險均由「房署」總部統籌，而公眾責任保險則由屋苑招標採購，基於「房署」將於2014年7月1日起離任，其後的火險需屋苑自行安排。經曾小姐向保險公司查詢，如同時採購火險及公眾責任保險，一般可獲得較優惠條款，故建議將屋苑現有的公眾責任保險合約延長至2014年6月30日，以便合併處理相關合約採購。而現有保險承辦商同意於現時保險費調整15%的條件下，延長現有合約。

經與會委員詳細討論後，同意作出有關安排。

9.2 博愛醫院流動中醫醫療車服務

曾小姐表示接獲博愛醫院來函，申請於愉翠苑停泊上述醫療車以提供中醫服務（普通科、針灸及骨傷科）。

經與會委員詳細討論後，由於該服務並非免費，而屋苑須為車輛提供電源，且該車輛亦可能排出廢氣對鄰近業戶構成滋擾，故暫不考慮是項申請。

10. 下次會議日期

下次會議日期訂於二零一四年三月七日(星期五)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十時四十五分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳先生)

簽署日期：_____ 28-1-2014

