

愉翠苑第六屆業主委員會 第十次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一五年二月九日（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
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
李國智先生 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

曾美玲女士 康業服務有限公司分區經理
白偉豪先生 康業服務有限公司助理保養工程師
陳仲銘先生 康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶： C座蕭先生
L座黃先生

缺席致歉： 姚柏良先生 業主委員會委員
郭錦鴻先生 業主委員會委員
領匯管理有限公司代表 業主委員會委員

會議記錄： 陳仲銘先生

會議內容：

1. 通過上次會議記錄

1.1 2014年12月8日愉翠苑第六屆業主委員會第九次會議

與會委員一致通過上述會議記錄。

2. 商討上次會議跟進事項

2.1 商場天台籃球場地地面重鋪事宜

白先生報告上述工程已完成。籃球場已於 2015 年 1 月 19 日重新開放供業戶借用。

曾小姐補充是次籃球場地地面重鋪工程及二期遊樂場安全地墊更換工程的工程費用，均由屋苑公用地的帳戶內支付，惟於 2014/2015 財政預算案中，並沒有相關工程費用預算，因此，上述兩項工程費用均須由屋苑公用地的盈餘中撥備至維修基金內支付。與會委員對此並無異議。

2.2 三期消防開口對出花槽補種樹木事宜

業委會/
康業

曾小姐報告經服務處視察後，現建議由駐苑花王將服務設施大樓天台的一棵「美國花生」移植到上述位置。與會委員對此並無異議。

2.3 第十三屆沙田區優質大廈管理比賽事宜

謝主席表示早前接獲「沙田區議會」通知，表示本苑榮獲上述比賽居者有其屋組冠軍。昨日(2月8日)他聯同歐陽委員、郭樂怡委員及服務處代表參加了「區議會」於沙田大會堂廣場舉行的頒獎典禮。

2.4 違規於單位內管養狗隻事宜

曾小姐報告經服務處向相關業戶再作口頭及書面警告後，愉欣閣(B座)30樓及愉能閣(M座)38樓業戶已將狗隻遷離本苑。服務處亦會持續監察業戶有否將狗隻搬回單位，如有發現，將會採取相應行動。

2.5 2015/2016 財政預算案事宜

康業

曾小姐報告已於 2014 年 12 月 10 日發出「2015/2016 年度管理費檢討」通告及張貼於各座大堂 14 天以作諮詢，於諮詢期內，並未接獲業戶對預算案任何意見反映。曾小姐補充服務處將安排於 2 月底向各業戶發出管理費調整通告。與會委員對此並無異議。

2.6 屋苑聖誕嘉年華會事宜

謝主席表示聖誕嘉年華會已於 2014 年 12 月 20 日順利舉行，當晚節目豐富，氣氛熱鬧，而「毛筆書法在愉翠」的小學生書法比賽頒獎儀式更把嘉年華會的氣氛推至高峰。

2.7 防盜講座事宜

謝主席表示上述講座已於 2015 年 1 月 13 日順利完成。當日居民反應踴躍。警方「防止罪案辦公室」代表就近期匪徒的犯案手法作出了詳細及專業的講解，加強了居民防止罪案的認知。

2.8 歲晚聯歡晚宴

謝主席表示上述活動已於 2015 年 2 月 6 日順利完成。當晚氣氛熱鬧，各參與業戶均盡興而歸。謝主席補充是次晚宴的酒席費用均是業戶自資支付，屋苑並無進行任何補貼。同時，是次晚宴共獲得屋苑友好機構及承辦商 HK\$7,100.00 及一千元「萬寧」禮券贊助。「業委會」已安排將有關贊助用作購買抽獎禮品及晚宴雜費之用。經結算後，現尚餘 HK\$4,100 贊助費用及已安排悉數存入「業委會」恆生銀行戶口內，以作日後屋苑其他康樂活動之用。

3. 商討屋苑清潔服務合約事宜

業委會/
康業

曾小姐報告本苑現時與「力新清潔有限公司」所簽訂的清潔服務合約將於 2015 年 4 月 30 日屆滿。愉翠苑客戶服務處於 2015 年 1 月 13 日向 8 間清潔服務承辦商發出標書邀請，並於 2015 年 1 月 29 日，在謝主席及余委員見證下，開啟有關標書。

曾小姐回應與會委員提問，合約的每月合約價包括所有清潔工人薪酬、清潔器械及物料及夜間垃圾清倒等費用；清潔人手包括 1 名科文、1 名助理科文、22 名全職清潔工人及 2 名半職 3 小時夜班清潔工人。曾小姐補充過往「房署」作為屋苑管理者期間，清潔合約內清潔工人每天的工作時數為 8.5 小時，基於「最低工資」於 2015 年 5 月 1 日再作調整，時薪不可低於 32.5 元，這將引致新合約價有一定升幅，為舒緩屋苑財政壓力，因此，建議可考慮參考其他屋苑清潔工人的工時安排，將清潔工人的現有工時由 8.5 小時調整至 8 小時。因此，經與「業委會」協商後，於標書內，要求承辦商列出清潔工人每天的工作時數為 8.5 小時及 8 小時兩個不同方案的報價，以便業戶作出選擇。

經與會委員詳細討論後，基於是次採購總金額超過屋苑每年預算的 20%。根據「建築物管理條例」，須藉業主大會以過半數票通過決議。因此，是項清潔服務合約將於 2015 年 4 月 11 日舉行的愉翠苑 2015 年度業主周年大會上進行表決。

4. 商討及議決廚餘機服務合約事宜

康業

白先生報告自 2013 年開始，屋苑就廚餘循環再造項目向「環境及自然保育基金」申請資助。於 2014 年 7 月，「基金秘書處」正式通過屋苑的資助審批，同意資助屋苑安裝廚餘堆肥設備及相關宣傳及推廣活動；而屋苑須最少持續推行廚餘收集及回收 24 個月，撥款總額為 HK\$883,406.00。「基金秘書處」於 2014 年 11 月完成廚餘機租用服務標書審批。服務處向 8 間相關承判商發出標書邀請，並於 2015 年 1 月 26 日截止回標。於 2015 年 1 月 29 日，在謝主席及余委員見證下，開啟有關標書。

白先生表示是次三份交回的標書中，「力高環保服務有限公司」標價最低，總合約價為 \$177,600.00，有關回標需提交「環境及自然保育基金」作最後審批。

經與會委員詳細討論後，基於可參與項目的業戶只約為一百戶，而「基金」並非資助所有項目，如清洗廚餘收集盒的水費；另部份項目並未獲得全數資助，可能屋苑須作出補貼；初步估計 24 個月內，屋苑可能需支付接近四萬至五萬元的補貼。且「基金」並未能保證屋苑兩年後仍可獲得的資助金額，這將對屋苑支出造成一定影響，因此，一致反對開展是項項目。

5. 商討及議決 2014/2015 年度核數師事宜

業委會/
康業

曾小姐表示根據「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 2015 年 3 月 31 日結束。查為配合屋苑管理權的移交，屋苑 2014 年 4 月至 6 月份的財務已由專業核數師審核及提交報告，因此，是次核數安排，可選擇方案一：只審核屋苑 2014 年 7 月至 2015 年 3 月份財務；或方案二：保持財務報告的統一性，審核屋苑整個財政年度的財務（即 2014 年 4 月至 2015 年 3 月）。客戶服務處就上述兩個方案分別向「郭志燊會計師事務所」、「李湯陳會計師樓」、「畢馬威會計師樓」、「德勤、關黃陳方會計師行」及「羅兵咸永道會計師樓」索取有關核數報價。

經與會委員詳細討論後，基於兩份交回的報價中，「郭志燊會計師事務所」報價最低，且其為本港專業核數會計師樓之一，自 2009 年開始，「郭志燊會計師事務所」均被委任為本苑核數師，服務表現可以接受，而 2014 年 4 月至 6 月份的財務亦是由「郭志燊會計師事務所」審核。另外，屋苑 2014 年 4 月至 6 月份的財務已被審核，實毋須浪費資源重複相關程序，因此，同意採用方案一，由「郭志燊會計師事務所」以 HK\$12,000 審核屋苑 2014 年 7 月至 2015 年 3 月份財務。

6. 商議 2015 年業主周年大會事宜

業委會/
康業

曾小姐表示基於 2015 至 2017 年度屋苑清潔服務合約須於業主大會上進行表決，因此建議於 4 月份舉行是年周年大會，同時，進行第七屆業主委員會選舉。經與林大輝中學作出場地借用磋商後，中學方面通知只可於 2015 年 4 月 11 日(星期六)借出地下有蓋操場予本苑舉辦大會之用。因此，現建議於當日舉行大會及大會議程如下：

1. 議決及通過聘用 2015 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日的屋苑清潔服務承判商及新清潔服務合約的聘用方案(回標分析，詳見附件)
2. 愉翠苑第六屆業主委員會工作報告
3. 愉翠苑第七屆業主委員會候選人自我介紹
4. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會委員
5. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會主席
6. 選舉愉翠苑第七屆業主委員會秘書
7. 候任主席致辭

經與會委員詳細討論後，對此並無異議及基於是次會議議程並不涉及繁複的法律條文，因此，並不建議邀請法律顧問出席以節省屋苑資源。

謝主席提示服務處需預早籌備大會所需文件，曾小姐表示會積極展開籌備工作。

7. 商討及議決愉政閣(R座)一宗天台防水執修事宜

康業

白先生報告服務處早前接獲愉政閣(R座)40樓業戶反映，指其單位天花剝落，懷疑天台出現滲漏情況。經服務處視察後，發現天台防漏層出現老化情況，需進行執修。服務處於 2015 年 1 月 2 日向 8 間公司發出報價邀請，並於 2015 年 1 月 12 日截止回標。

經與會委員詳細討論後，基於三份交回的報價中，「卓譽建築工程有限公司」報價最低，故同意該公司以 HK\$42,000.00 承判上述工程。

8. 商討及議決消防年檢執修事宜

業委會/
康業

白先生報告屋苑於 2014 年 12 月進行消防年檢，年檢後，消防保養商報告部份消防系統部件(包括需更換 4 支滅火筒、1 個蜂鳴器及 20 個火警鐘掣及大修 J 座(愉居閣)消防上水泵)需進行執修。服務處向 10 間消防承判商發出報價邀請，並於 2015 年 2 月 2 日截止回標。

經與會委員詳細討論後，基於七份交回的報價中，「威臨施工程有限公司」價錢最低，且為一間專業消防工程公司，故同意該公司以總工程價 HK \$15,460.00 承判上述工程。

9. 商討業戶意見反映事宜

9.1 遷移四期外牆大堂冷氣機散熱器事宜

曾小姐報告愉賢閣(N 座)1 樓一業戶曾於 2011 年單位被爆竊，近日懷疑有賊人再次企圖從廁所氣窗進入單位犯案，因此強烈要求遷移位於外牆的大堂冷氣機散熱器，以免被賊人有機可乘。

經與會委員詳細討論後，查於 2011 年事發後，屋苑已安排將外牆的大堂冷氣機散熱器鐵籠拆除，及於底部加裝棘線；同時，於四期各座 02 單位廁所窗戶底部加裝紅外線感應器及於高危位置加裝刀片棘線等措施，以減低賊人攀爬入屋的機會。該等設施加裝後，效果良好。且罪案的防止非單靠保安硬件，業戶的家居防盜意識亦非常重要。另外，現有散熱器運作良好，為免對屋苑造成財政壓力，因此，建議待日後大堂冷氣機損壞後，再逐步作出更換及遷移。

9.2 「食環署」雜物車收集雜物事宜

康業

謝主席表示愉頌閣(P 座)有一業戶反映，指每逢星期日均受到「食環署」雜物車收集雜物的聲浪所滋擾，要求安排相關車輛下午才進入屋苑收集傢俬雜物，甚或每逢星期日停止收集。

經與會委員詳細討論後，查經與「食環署」聯絡，相關車輛需負責收集沙田區多個屋苑的傢俬雜物，因此有既定的路線編排，故難於作出改動。而經「業委會」委員近日的視察，基於屋苑有四千多戶，業戶須棄置的傢俬雜物為數不少，特別是年近歲晚時間，棄置的傢俬雜物數量十分驚人，雜物車的需求十分殷切，且「食環署」車輛一般到廈時間約為早上 10 時左右而非清晨時間。為保持屋苑環境衛生，建議維持現有的運作情況而不作任何改動。

謝主席提示服務處，如情況許可，可建議清潔承辦商於星期日或公眾假期，盡量減少經「食環署」車輛運走傢俬的數量，以減低及縮短相關聲浪。曾小姐表示當加以跟進。

10. 各工作小組匯報

10.1 環境及清潔小組

10.1.1 草地保護事宜

康業

謝主席表示早前發現有頑童踐踏草地及玩弄自動灑水系統，這將對草地及屋苑公用設施造成破壞，因此，建議服務處安排於燈柱及適當位置張貼提示通告。同時，服務員亦應加強巡邏；如有發現，必須即時勸止。曾小姐表示當加以跟進。

10.1.2 清潔會議事宜

謝主席表示於 2015 年 1 月 5 日，他聯同歐陽委員及余委員與「力新清潔有限公司」進行會議。會上，與會委員向「力新」反映屋苑清潔事宜。另外，亦就新清潔合約作出意見交流。

10.2 維修小組

10.2.1 商場天台籃球場籃球架加貼保護膠事宜

康業

李委員表示現時「康文署」轄下籃球場的籃球架柱身均包有保護膠，以免使用人士因意外而受到嚴重創傷，故建議本苑可考慮效法相關安排。與會委員對此並無異議。

白先生表示當加以跟進。

10.3 保安小組

10.3.1 業戶違規攜帶狗隻進入大廈事宜

康業

李委員表示於 2015 年 2 月 7 日(星期六) 下午，曾目睹一名女士攜帶狗隻進入愉民閣(L 座)，但當值服務員並未即時勸止。

曾小姐表示當加以跟進及對相關同事作出嚴正訓示。

11 管理公司工作報告

11.1 欠交管理費個案事宜

康業

曾小姐報告截至今天，經服務處再次口頭及書面催繳，於上次會議報告的欠費個案，有關業戶已清繳 2014 年 10 月或之前的管理費，現尚有 9 戶欠 2014 年 11 月份至 2015 年 2 月份的管理費。服務處將於 2015 年 2 月 7 日再向相關業戶作出追繳行動。如業戶於限期前仍未清繳欠費，則建議於 2015 年 3 月初向彼等發出律師信以作進一步追繳。如於限期前仍未清繳上述欠費，則採取註契行動。與會委員對此並無異議。

12. 下次會議日期

下次會議日期 2015 年 3 月 16 日晚上 8 時 30 分。

會議於晚上十時零五分結束。



業主委員會主席簽署：_____ (謝銳釗先生)



簽署日期：_____ 2.3 2015