

愉翠苑第五屆業主委員會 第五次會議記錄 (有待通過)

日期：二零一二年五月七日(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
	李國智先生	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
	尹廣耀先生	業主委員會委員
	余蕭少娟女士	房屋事務經理
	陳凱茵小姐	房屋事務主任
	曾美玲小姐	康業服務有限公司分區經理
	馬永康先生	康業服務有限公司保養工程師
	劉少威先生	康業服務有限公司客戶服務主任

列席業戶： M座陳小姐
 Q座簡先生

會議記錄： 劉少威先生

會議於晚上八時三十分正式開始。

會議內容：

跟進安排

1. 通過上次會議記錄

1.1 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 愉翠苑住宅單位坐廁有異味傳出事宜

曾小姐表示有關上述情況的九宗個案改善工程已於2012年3月底完成。經服務處職員與相關業戶聯絡後，業戶均表示單位已再沒有出現坐廁傳出異味的情況。

2.2 「業主委員會」銀行戶口更改授權人簽署事宜

業委會/
康業

曾小姐表示服務處已將簽妥之銀行申請表格交予銀行，現待銀行審批。

2.3 商討環保節能措施安排

房署/康業
業委會

曾小姐表示繼上次會議後，服務處已向「機電工程署」遞交「環境及自然保育基金-建築物能源效益資助計劃」之申請，現待「機電工程署」審批。

謝主席表示最近從報章得悉，「房署」將斥資二億六千多萬元，由本年4月開始，將其轄下一百四十多個公共屋邨的電燈陸續更換為較慳電的電子鎮流器，可減少三成用電量。為能取得更多資料，以便作本苑環保節能的參考，謝主席希望余太能安排本苑人員到已進行工程的屋邨作實地視察。余太表示將嘗試作出有關安排。

2.4 舊衣回收收入事宜

曾小姐報告本苑舊衣物回收服務回贈服務合約已於2012年4月30日屆滿，客戶服務處向5間舊衣物回收服務承判商發出標書。於2012年4月5日在謝主席及「房署」房屋事務主任陳小姐見證下開啟有關標書。

經「房署」審批後，基於「力高清潔有限公司」每月回贈金額最高，故同意由「力高清潔有限公司」以每月回贈 HK\$7,200.00 承判是次合約，合約期為 2012 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日。

3. 各工作小組匯報

3.1 主席匯報

3.1.1 服務設施大樓有蓋行人通道改善事宜

房署/康業

曾小姐回應謝主席就上述事宜的提問，表示繼上次會議後，「房署」已於 2012 年 3 月 15 日致信「領匯」，要求其作出改善。其後，「領匯」亦於有關位置加貼防滑貼。郭錦鴻委員表示有住戶反映，指若將防滑設施覆蓋範圍加大，效果將更為理想。曾小姐表示會再向「領匯」反映。

3.1.2 愉翠街市管理匯報

房署/康業

謝主席表示早前有委員向其反映，指不少業戶就愉翠苑街市管理事宜向其作出以下投訴及意見，並要求「房署」以屋苑公契經理人身份，向「領匯」作出反映：

- 每晚途經愉翠街市均有大量污水由街市流出行人路而沒有人員作出清理對行人造成不便及容易令人滑倒，構成潛在危險；
- 愉翠街市出入口附近新增之單車架經常有多部單車停泊，因而引致行人通道被收窄，阻礙途人出入，對途人造成嚴重不便；且該等位置時有垃圾積聚，嚴重影響環境衛生；
- 關注愉翠街市的店鋪組合漸漸以食肆為主，影響居民的日常購物需要。

其後，「房署」已應委員要求，於 2012 年 3 月 29 日致信「領匯」，要求其作出改善。而「領匯」已於 4 月 30 日回覆跟進之情況。

尹委員表示，他最近仍接獲住戶反映，指新增之單車架雖已拆除，但附近欄杆仍經常有多部單車停泊，因而引致行人通道被收窄，阻礙途人出入，對途人造成嚴重不便。此外，愉翠街市的商鋪組合仍以食肆為主，引致繁忙時間食肆將枱椅放於行人通道，嚴重阻塞緊急逃生通道，若一旦發生火警，後果將不堪設想。再者，眾多食肆將油煙直接排向行人通道，除滋擾行人外，亦對鄰近住戶造成嚴重滋擾。與會委員一致要求「房署」再致信向「領匯」反映。余太對此並無異議。

3.1.3 住戶反映蚊蟲事宜

康業

謝主席表示最近 L 座低層某住戶向其反映，指於每年 3、4 月期間均受到蚊蟲滋擾；因此，希望於該段時間，屋苑可增加滅蟲次數。曾小姐表示根據本苑滅蟲合約，由每年 3 月開始，屋苑的滅蟲次數均為每週一次，同時，清潔公司於每週清掃天井位置時，均會清理積水及加添蚊油、蚊沙，以杜絕蚊患。

3.1.4 K / L 座上落貨位車輛違規停泊事宜

康業

謝主席表示最近有 L 座住戶反映，指晚上經常有車輛違規長期停泊於 K / L 座上落貨區。曾小姐表示會根據現行緊急車輛通道政策管制違規停泊車輛。

3.1.5 翠欣街近愉欣閣(B 座)增設避雨亭事宜

業委會

謝主席表示姚嘉俊議員提出於上述增設避雨亭，以方便市民在附近等候的士或上落車，免受日曬雨淋之苦。因此，「民政事務處」來信諮詢「業委會」的意見。謝主席早前已回覆「民政處」，表示對此並無異議，惟要求日後的加建必須達至下列要求：

- 1) 避雨亭設計必須美觀及耐用；
- 2) 避雨亭上蓋設計不可引致有垃圾堆積及積水情況；
- 3) 避雨亭上蓋物料不可導致反光情況；
- 4) 避雨亭上蓋物料必須考慮隔音效果，以免於天雨時，發出聲響，對居民造成滋擾。

3.1.6 翻油 A 路渠蓋事宜

康業

謝主席提示 A 路部分渠蓋出現銹蝕現象，應進行翻油工程。馬先生表示早前已備妥相關維修物料，現待天氣穩定及與停車場管理公司「威信」配合局部封路安排後，即可展開有關工程。

4. 管理公司工作報告

4.1 曬晾區開放事宜

康業

曾小姐報告由於夏天已至，不少業戶均有曬晾冬季棉被的習慣，因此服務處已安排由 4 月 28 日(星期六)起，於「商場天台」設置曬晾區，供住戶曬晾棉被、毛氈等被子之用。

4.2 第一期兒童遊樂場遊樂設施改善事宜

曾小姐報告第一期兒童遊樂場更換四件遊樂設施組件改善工程已於 2012 年 4 月 25 日完成。

4.3 各座樓層天花/後梯牆身油漆剝落執修事宜

康業

曾小姐報告服務處根據緩急先後，現安排兩位臨時技工，於各座樓層進行天花/後梯牆身油漆剝落翻新工程，進度理想。

4.4 母親節鮮花表敬意

康業

母親節即將來臨，為慶祝此極具意義的日子，服務處一如往年，於 2012 年 5 月 13 日(星期日)「母親節」當日，為各子女準備鮮花一枝，好讓子女對母親表示敬意。

4.5 清洗單車架事宜

康業

曾小姐報告新一輪清洗單車架工作將於 5 月 11 日由 A/B 座開始。

5. 商討愉翠苑 2012 年周年業主大會事宜

房署/康業
業委會

謝主席表示經其與「林大輝中學」黃校長聯絡後，黃校長同意於 2012 年 6 月 1 日晚上 6 時至 10 時借出地下兩天操場作本苑舉行業主大會之用。

謝主席曾於 3 月 19 日聯同曾小姐及鄧先生到該校實地視察及商討業主大會當晚安排。學校初步表示可提供電源並借出椅子以供大會之用。為應付突發事故，學校同意其技工超時工作，以協助大會進行，但屋苑需負責支付該技工之超時補薪。另曾小姐補充，早前已應學校之要求，向其提供本苑的「公眾責任保險」文件，以供參閱。

經討論後，與會委員一致同意於 2012 年 6 月 1 日在「林大輝中學」舉行 2012 年周年業主大會，當晚 7 時 30 分開始登記，8 時正開始會議，晚上 10 時結束。

曾小姐表示當晚會議議程暫訂如下：

1. 議決及通過於 2012 年 6 月 30 日愉翠苑管理合約屆滿後，繼續委聘「康業服務有限公司」管理愉翠苑，為期 3 年
2. 若第 (1) 項議程不獲通過，則議決及通過與「康業服務有限公司」按現行合約條款，延長現時的管理合約至 2012 年 10 月 31 日，以便為管理合約重新招標。新的管理合約仍沿用現時的薪酬計算模式，即符合《最低工資條例》，另給予保安員有薪膳食時間
3. 「民政事務處」簡介「業主立案法團」成立程序
4. 愉翠苑第五屆業主委員會工作報告

郭錦鴻委員及列席業戶簡先生先後查詢，管理費會否因應「康業」續約而公司酬金及總部行政開支有所不同而有所變更。曾小姐表示「房署」每年均會根據各項預期營運開支而作出管理費水平檢討，基於「房署」已於月前通過本苑 2012 年 4 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日的財政預算案，因此，現有的管理費水平將維持至 2013 年 3 月 31 日，無論續約與否，均不會對管理費有任何影響。至於 2013 至 2015 年之管理費，則有待當時制訂預算案時決定。

另外，「康業」是以定額酬金形式服務屋苑，與坊間一般與屋苑總開支掛勾形式絕不相同，「康業」不會因應管理費或屋苑支出越高而可獲得額外酬金。而預算案內的開支是根據現時各屋苑承判商的合約價及「政府統計處」提供的消費物價指數作估算。各項開支均以實報實銷形式支付，如財政年度內有任何盈餘或虧蝕，均會撥入屋苑管理基金內。

余太補充「康業服務有限公司」是次續約的條款如下：

	2012/2013		2013/2014		2014/2015	
	每戶每月 (\$)	每月全苑 開支(\$)	每戶每月 (\$)	每月全苑 開支(\$)	每戶每月 (\$)	每月全苑 開支(\$)
公司酬金	5.89	24,597	6.27	26,184	6.68	27,896
總部行政開支	5.89	24,597	6.27	26,184	6.68	27,896
總計	11.78	49,194	12.54	52,368	13.36	55,792
約佔管理 營運費用 百分比	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	2%	2%

* 以 2012/2013 每戶每月平均管理營運開支為 HK\$655

謝主席表示為釋業戶的疑團及使大會能順利完成，建議於發出大會通告時，同時向業戶派發有關是次續約的相關資料。

6. 其他事項

6.1 大廈地下大堂放置枱椅事宜

康業

謝主席表示最近接獲業戶反映，要求於地下大堂加設枱椅，以方便長者歇息。查屋苑曾於 2002 年向青少年中心商借枱椅，於 K/L 座地下大堂試行上述安排。但其後發現枱椅出現長期被霸佔或濫用及衍生環境衛生問題，因而計劃被擱置。

經與會委員討論後，一致贊成不作出上述安排。惟可於服務員崗

位內預備一至兩張椅子，於有需要時，為居民提供協助。

6.2 中秋晚會日期事宜

與會委員一致贊成今年之中秋晚會，訂於 2012 年 9 月 28 日舉行。

9. 下次會議日期

下次會議日期訂於二零一二年八月十三日(星期一)，晚上八時三十分舉行。

會議於晚上十時十五分結束。



業主委員會主席簽署： _____ (謝銳釗先生)

簽署日期： _____ 9. 6. 2012