

日期： 2009年11月28日

時間： 下午2時30分至4時

地點： 健康村一期P4平台花園 (近康輝閣)

出席人士:

出席的業主或其代表 (以住宅單位地址顯示)(包括業委會主席及委員)

康輝閣 5H 6A 7A 7C 7F 8A 9B 10B 10D 10F 11D 18C
18E 19B 20E 21B 21F 21H 22E 22F 24C 25A 25B 25E
25F

康宏閣 2B 2C 3E 4A 4B 5G 6A 6F 6H 7D 8D 11E 11G
12B 12C 13C 16C 17D 17G 18A 18 B 18C 19E 20A 20B 20C
20E 20F 20G 20H 21D 21F 23E 23F 24G 25G

管理處代表

袁翠儀小姐 (高級經理)
林瑞英小姐 (物業經理-健康村)
羅國英先生 (保養經理)
陳雅倫先生 (高級物業主任)
余樂民先生 (客戶服務主任)

列席人士:

羅建新小姐 東區民政事務處社區幹事
鄭志成先生 東區區議員

監票業戶:

康輝閣21B 康宏閣16C

會議內容

1. 管理處余樂民先生首先歡迎各業主及代表出席業主特別大會，並表示大會的出席業主人數已符合規定，達到健康村一期康輝閣/康宏閣總業戶人數百分之十五，所以宣布大會正式開始。
2. 余先生介紹房協高級經理袁翠儀小姐、物業經理林瑞英小姐、保養經理羅國英先生、列席嘉賓東區民政事務處社區幹事羅建新小姐和東區區議員鄭志成先生予各業主認識。並邀請業主委員會主席張燕芬小姐擔任是日大會主持。
3. 余先生簡介是日業主大會會議程序。

議程 1.) 通過大會議程

2.) 管理處簡介有關之投票程序及方法

3.) 議決事項

3.1 更換大廈走廊牆磚

3.1.1 議決「更換大廈走廊牆磚」的方案

方案一：*只更換現已鬆脫的牆磚 (數量只限700平方米)

(標價介乎\$322,000至\$466,200)

方案二：以包底形式更換鬆脫及空心牆磚

(工程費用介乎\$949,500至\$1,852,250)

方案三：更換所有走廊牆磚

(工程費用介乎\$1,940,900至\$5,644,000)

3.1.2 議決「更換大廈走廊牆磚」承辦商

3.2 議決是否取消2009年2月19日業主大會中「更換大廈地下大門」的議決

另外，於進行以上議程前，余先生先行簡介一下屋苑財務現況，在財政狀況方面，截至09年9月30日底計，正如早前派發給各住戶的補充資料，可動用累積盈餘作更換走廊牆磚工程的數目為約360萬。

主席提問袁經理有關康輝、康宏閣的財政狀況事宜，屋苑盈餘應為480多萬，360是如何計算出來。

袁經理解釋大廈管理費累積盈餘截至2009年9月30日底約260萬元，維修及大廈粉飾基金84萬，管理費基金58萬，換泵基金144萬，由於換泵基金作為換泵的用途，建議不可動用金額，計劃在管理費預留10萬作牆磚開支，則總數約360萬。

業戶在大會上投票選擇一個在250餘萬以內之方案，便不必向各業戶集資攤付，否則便向各業戶集資以應付未足以支付之維修費用差額。

後記：

其後再審閱財政狀況，截至09年9月30日底(未經核數)實際累積盈餘為約251萬，維修及大廈粉飾基金74萬，則是次可動用之工程金額實際約為325餘萬。因此，業戶在大會上投票選擇一個在250餘萬以內之方案，便不必向各業戶集資攤付，否則便向各業戶集資以應付未足以支付之維修費用差額。

在財政狀況方面，截至09年9月30日底(未經核數)如下：

	項目	金額(港幣)
可動用金額	大廈管理費累積盈餘	約251萬
	維修及大廈粉飾基金	約74萬
	總數：約325萬	
	換泵基金	約144萬
不可動用金額	管理費按金	約58萬

4. 業主委員會主席張小姐於主持是日大會議決事項前先提出以下各項：

- 主席表示管理處未有解釋目前走廊牆磚的損壞數字。年初房協向本會報告康輝閣15樓需更換牆磚約50塊，最後維修數量為500多塊，該層維修費已高達三萬元。主席亦稱現時走廊牆磚已損壞超過700平方呎，而選擇一只限更換700平方呎之範圍。同時，不接受牆磚損壞是受天氣影響(冷縮熱脹)的解釋，年年數以十萬計維修費，是房協建築責任應向房協追討。
- 主席表示管理處未能計算大廈的實際盈餘，應計費用和應付賬款未交業委會。
- 大堂冷氣槽清潔不足，房協職員已驗收，為何主席於大堂檢查時發現冷氣槽有逾吋厚塵埃。
- 大堂冷氣溫度偏低，主席要求驗查發現冷氣溫度掣失靈，主席認為溫度偏低浪費電力。
- 管理費上已包活動職員支出，中秋晚會與出租單位合辦，數以百計業戶參與，房協只派兩名職員，實在不足夠，要求改善，當天房協答允今年將會增加人手。
- 大廈管理員退休後多時，仍未能聘請有電工A牌資格的大廈管理員，現只由臨時大廈管理員頂替。每星期均有職員請病假，剛調職之職員請個多月病假。
- 11月11日召開會議的會議記錄差不多3星期仍未有。

- 更換地下大門一事，業委會於3月5日和4月16日的例會，房協及承辦商答允於5月31日完工，以配合閉路電視工程，但最終未能依期完成。同時，對於要關閉地下大門四天以進行工程，主席認為不合理，因為消防條例不能封閉大門。

5. 業主委員會主席張小姐提出，請業戶在議決「更換大廈走廊牆磚」的方案前，應先為各方案的經理人酬金達到共識，始作出投票。

公契安排經理人可以為屋苑大型維修收取百分之十的經理人酬金，由於2004年大型維修為7%，故她動議房協調低經理人酬金，並提出把更換大廈走廊牆磚工程的各個方案下調為3%至5%。

高級經理袁小姐和保養經理羅先生解釋，由於各方案所需要的人手和工序有所不同，故未能即時答允要求，而建議業主先行就以下方案通過各經理人酬金的上限：

- 方案一： 7%
- 方案二： 8%
- 方案三： 10%

然後以此上限作指標向房協管理層商討，務求為業主爭取較低之經理人酬金。

然而，主席與業主均希望房協定出實質的經理人酬金金額始作出投票。

由於更換地下大門關係到更換保安及閉路電視系統的安排，因此，地下大門未能在09年5月31日完工，對更換保安及閉路電視系統有一定的影響。故質疑為何仍需向承辦商作出任何金錢補償，請房協解釋更換保安系統，因延期另外需承辦商每天賠款\$600。同時主席亦質疑當初施工承辦商就更換大廈地下大門而須要連續圍封大廈地下大門出入口四天，阻礙居民日常出入和擔心走火安全，因封閉大門出入違反消防條例，相反為何不考慮於施工期間局部開放大門出入口，日間做噪音工作，晚間做不滋擾音量工作。袁小姐及羅先生均表示工程施工期間一切須要以居民出入安全為首要，故施工期間未能局部開放大門供居民進出，但已安排另一路線供居民進出。同時，如遇緊急事故，可即時要求承辦商解封正施工的大門。

由於對「更換大廈走廊牆磚工程」的經理人酬金未能在大會上達到共識，故是次業主大會未有通過任何議決，待房協回覆有關經理人酬金的收費後，另約期召開業主大會議決有關事項。


而另一項議決是否取消2009年2月19日業主大會中「更換大廈地下大門」，由於會議結束關係，亦需留待下一次業主大會中議決。

6. 大會於下午4時結束。

會議記錄： 何詠芯小姐和傅婉琪小姐

刊登日期： 2010年5月28日



健康村管理處代表簽署：

趙沛文先生

大會主持簽署：
張燕芬小姐

日期：
27-5-2010

日期：
27 MAY 2010

