

愉翠苑
2020年業主大會
會議記錄

日期：二零二零年六月二十七日(星期六)

時間：下午四時

地點：愉翠商場1樓109號舖君臨宴會廳

出席戶數：共532戶
(出席業主226戶及授權業主306戶)

出席委員：第九屆業主委員會委員包括：
主席：謝銳釗先生
委員：莊聰欣先生、何啟昌先生、歐陽靜慧女士、
郭錦鴻先生、張錦坤先生、李國智先生、
郭樂怡女士、余碧玲女士、譚錦池先生

出席嘉賓：愉欣區區議員 勞越洲先生

鄭瑞泰律師事務所：甘威廉律師

康業服務有限公司代表：分區經理 曾美玲小姐

會議內容

1. 出席業戶

- 1.1 「康業服務有限公司」曾美玲小姐代表業主委員會向所有出席是次大會的嘉賓及業戶表示歡迎及多謝他們的蒞臨。
- 1.2 根據愉翠苑大廈公契規定，是次業主大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百分之十。愉翠苑之總業主人數為 4,178 戶(包括商場及停車場的業主「領展」、政府設施的業主「房屋委員會」及住宅 4,176 戶)，即是日大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。曾小姐宣佈直至下午四時零五分共有 459 戶出席(包括出席業主 189 戶及授權業主 270 戶)，佔總業主人數的 10.9%，故符合法例規定需出席業主人數，大會正式開始。是次大會的主持是「業委會」主席謝銳釗先生。

2. 跟進議程 1 至 4

2.1 議程 1

議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「康業服務有限公司」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。

會上，有業戶就下列事項表示關注：

2.1.1 是次大會為何於各合約屆滿前三日才倉卒召開？

曾小姐表示查年初「業主委員會」已開始籌備舉行業主大會，但由於「2019 冠狀病毒病」疫情爆發，為免造成群組感染，因此，暫時擱置大會的舉行。鑑於近日疫情緩和，故召開大會議決各相關合約。

2.1.2 如「康業」未能成功續約，屋苑管理服務有何安排？

甘律師表示根據屋苑與「康業」簽訂的管理服務合約，若屋苑拒絕續約或「康業」未能獲得續約，過渡期間「康業」必須繼續履行現時的工作，直至新管理公司接任為止。

2.1.3 根據管理服務合約，甚麼是「康業」的管理範疇？

曾小姐表示屋苑與「康業」簽訂的管理服務合約，「康業」應按照愉翠苑大廈公契之條款管理愉翠苑之公用地方及公用設施。業戶提示服務處必須加強關注樓層違規雜物及高空擲物等事項。

2.1.4 要求取消各座地下大堂保安崗位擺放「大公報」供業戶取閱

為支持環保，避免浪費紙張，要求取消上述安排。會上，出席之業主就上述建議各持不同意見。

2.1.5 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由勞越洲議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	反對
業權份數	33,426	3,911
佔總投票率	89.53%	10.47%

謝主席宣佈議程 1 “議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「康業服務有限公司」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”以 89.53%贊成票獲得通過。

2.2 議程 2

議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「日立電梯工程（香港）有限公司」為愉翠苑 A 至 C 座電梯保養服務承辦商。

會上，有業戶就下列事項表示關注：

2.2.1 受「2019 冠狀病毒病」疫情影響，香港經濟出現裁員減薪的情況，惟「日立」及「通力」均作 13%調升，為何不安排招標程序？

謝主席表示基於近年的升降機意外事故，由 2019 年開始，「機電工程署」要求每部未進行優化工程的升降機，每年必須進行最少兩次的特別保養工作，每部升降機工程費用約為一萬元，因而引致升降機保養服務承辦商之成本增加。另外，自屋苑各升降機由入伙至今均是由原廠保養商負責保養維修，由於升降機服務對居民的日常生活異常重要，其安全性及穩定性實不容忽視，原廠保養商於零件供應及對升降機操作的認知上，實是其他承辦商難於取代，因此，早前各保養服務承辦商要求續約後，「業主委員會」即與彼等進行磋商及與相關代表面晤，經多次磋商，最後達至現時的收費建議。

2.2.2 如升降機保養服務承辦商未能成功續約，屋苑升降機服務有何安排？

曾小姐表示明白大會議程的議決結果是取決於出席業戶的意願，因此，早前已與升降機保養服務承辦商達成共識，若彼等未能獲得續約，則以現有合約條款與彼等延約 3 個月，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。

2.2.3 愉民閣(L 座)升降機故障頻生事宜

愉民閣(L 座)一業戶表示，愉民閣(L 座)升降機故障頻生，甚至曾出現急墮事件，實令人憂慮。因此，對與該公司續約有所保留及質疑。

2.2.4 為方便業戶知悉各升降機保養服務承辦商的表現，要求定期公佈各升降機故障率。

曾小姐表示將作出相關安排。

2.2.5 經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由勞越洲議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	反對
業權份數	30,150	1,448
佔總投票率	95.42%	4.58%

謝主席宣佈議程 2 “議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘續聘「日立電梯工程（香港）有限公司」為愉翠苑 A 至 C 座電梯保養服務承辦商” 以 95.42%贊成票獲得通過。

2.3 議程 3

議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「通力電梯（香港）有限公司」為愉翠苑 J 至 L 座電梯保養服務承辦商。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由勞越洲議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	反對
業權份數	29,972	3,980
佔總投票率	88.28%	11.72%

謝主席宣佈議程 3 “議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「通力電梯（香港）有限公司」為愉翠苑 J 至 L 座電梯保養服務承辦商” 以 88.28%贊成票獲得通過。

2.4 議程 4

議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 M 至 S 座電梯保養服務承辦商。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由勞越洲議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	反對
業權份數	29,053	1,749
佔總投票率	94.32%	5.68%

謝主席宣佈議程 4 “議決及通過於 2020 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日續聘「奧的斯電梯(香港)有限公司」為愉翠苑 M 至 S 座電梯保養服務承辦商” 以 94.32%贊成票獲得通過。

3. 其他業戶意見

3.1 即時動議，選舉現有四座「業主委員會」委員懸空代表的空缺

甘律師表示根據愉翠苑大廈公契及「建築物管理條例」，如在會議通知上未有提及的事項之決議，均屬無效。因此，是日會議未能增加議程作出選舉委員的安排。甘律師鼓勵各業戶積極參與明年「業主委員會」新一屆的選舉，共同參與屋苑的事務。

3.2 透過科技應用，增加屋苑事務的透明度

會上，有業戶表示因工作家庭兩忙，往往未能親身參與屋苑的會議或活動，建議「業主委員會」透過現今科技發佈屋苑資訊，以增加相關的透明度。謝主席表示當作詳細研究。

最後，謝主席再次多謝各業戶的支持及祝大家身體健康！及於下午六時宣佈是日業主大會正式結束。



愉翠苑
第九屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零二零年 7月15 日