

附錄 XV 建築管理公約

住宅大樓及開放空間管理公約 (1)

康寧段集合住宅大樓及開放空間管理公約

第一條 目的：康寧段集合住宅大樓為維護本社區建築優美景觀，開放空間之使用、管理，確保住戶安全，維持環境整潔衛生，及保障住戶共同權益，特訂康寧段集合住宅大樓及開放空間管理公約(以下簡稱本公約)。

第二條 管理委員會之設立：為推行本約，特設立『管理委員會』(以下簡稱本委員會)專司本社區及公共空間及開放空間之管理及服務事項，本委員會之成立由起造人代為召集全體住戶組成。

第三條 人員編制：本委員會得視實際之需要，聘請管理員、技工服務員等若干名，其辦法另訂之。

第四條 服務範圍：本委員會之職掌如下

一、所有權人會議決議事項之執行。

二、定期會議及臨時會之召集。

三、管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。

四、預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

五、管理人員之雇用、監督。

六、共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。

七、共同事務與革新事項之建議、糾紛及違規情事之調處。

八、管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議紀錄等之保管。

九、接受住戶委託、代繳水電、電話，但以各局派員至本社區收取為限。

十、對社區住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約之行為之排除及勸導，並報請有關機關處理。

十一、其他有關本社區之管理及服務事項。

十二、開放空間基金之管理及執行。

十三、其他公共設備等約定事項

(一)公共建物(包括機械房、水塔、地下水槽、殘障設備及其他產權屬全體住戶之公共空間等)之管理維護事項。

(二)公共機電設備(包括避雷設備、公共天線、發電機、空調設備、抽水馬達等)之管理維護事項。

(三)公共環境衛生(包括廣場、花園、走道、排水溝、社區面前道路、停車場等)之清潔維護事項。

(四)公共開放空間及配合主管機關開放空間計劃督執行事項(包括廢棄物或架設廣告物之排除、折離等)之管理維護事項。

(五)公共安全之維護(包括門警、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本社區非常事故時之有關機關聯絡事項。

第五條 管理費用來源：

一、起造人按公高大廈管理條例規定提列公共管理基金，作為本會之管理基金。

法定總造價為295,661,496元，故提列 10,000,000X0.02+90,000,000X0.015+196,355,462X0.005=2,528,307元。

二、經常性管理費：住戶按月繳交經常性管理費，其收費標準按住戶所持有之建物坪數分擔費用。

三、臨時分擔費用：本社區公共設施之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，按實際發生額收繳。

四、起造人就本建築案依相關法規設置公共空間管理維護基金並專戶儲存。

五、依規劃開放空間基金：受獎勵面積1699.63 m² X 25% X 法定造價(12,300元/m²) = 5,226,363元

不論遷入與否一律收取。

住宅大樓及開放空間管理公約 (2)

第六條 費用分擔基準：本社區管理費支出之分擔基準訂定於下

一、本委員會管理公共設施之維護基金運用之新津、用品費、公共水電費、及其他什費等，於經常性管理費用項下支出。

二、本社區公共設施之經常性管理費、修理費等，於經常性管理費用項下支出。

三、開放空間管理維護基金運用之項目如下：

(一)公共開放空間管理維護基金更新費用。

(二)公共開放空間管理維護基金更新費用。

(三)公共開放空間管理維護基金更新費用。

(四)公共開放空間管理維護基金更新費用。

(五)公共開放空間管理維護基金更新費用。

第七條 一、管理委員會之會計：本委員會應於每月終了十天內將該月份之管理費及開放空間基金之收支及運用情形決算列表公佈，各住戶如有疑問得向本委員會查詢，若有異議，應於公佈三天內提出，否則視為認可。

二、開放空間管理維護基金及管理基金為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第八條 住戶遵守事項：為維護本社區之美觀以及各住戶之安寧，特定下列事項，各住戶應共同遵守之。

一、不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共分擔費用，否則本委員會得停止其對各項公共設施之使用或水電供應。

二、不得妨礙或破壞公共秩序，並應支持管理人員執行其任務。

三、各住戶不得於外牆油漆，任意招貼及加做鐵窗或遮陽及雨庇設施，否則本委員會得委人予以拆除，其費用由違約住戶負擔。

四、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

五、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

六、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

七、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

八、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

九、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

十、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

十一、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

十二、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

十三、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

十四、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第十五、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第十六、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第十七、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第十八、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第十九、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十一、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十二、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十三、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十四、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

第二十五、不得於公共開放空間內，不得設置任何障礙物。

立公約人：
身份證統一編號：
承戶別地址：
籍籍地：