

## 拾陸、管理維護計畫

本案更新後，將規劃為一幢住商複合型大樓。依「公寓大廈管理條例」相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定建築管理公約及辦理相關委員之選舉。為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，將依公寓大廈管理條例規定擬定本案之住戶管理規約(草案詳附錄三)，未來本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守住戶管理規約之義務。

### 一、管理委員會

- (一) 為維護全體住戶之共同利益，並有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由台北市政府通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。
- (二) 人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。
- (三) 管理委員會服務範圍如下：

- 1.公共設施(包刮屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等)之管理維護事項。
- 2.公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……)之管理維護事項。
- 3.公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……)之清潔維護事項。
- 4.供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 5.管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 6.公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 7.對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 8.其他有關本大樓之管理及服務事項。

### 二、住戶費用負擔

- (一) 公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- (二) 經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自實際交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。
- (三) 公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- (四) 臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- (五) 管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

### 三、收支基準

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑问得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

### 四、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- (一) 不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- (二) 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- (三) 各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- (四) 為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- (五) 禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

- (六) 禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- (七) 禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- (八) 禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- (九) 每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- (十) 本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- (十一) 本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- (十二) 本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
- (十三) 如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

## 五、特別約定

本案更新後之建築使用類型，包含低樓層之店面、供公眾使用之社福空間、私有住宅及由市府提供租賃之公共住宅，類型較為複雜。故本案之後續管理維護計畫，將因應上述各類空間使用及不同類型住戶，加以規範，相關要點如下：

### (一) 私有住宅

針對增建進行管制，避免住戶自行增建、占用公共區域造成建物外觀不協調及公共安全之疑慮。有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

### (二) 立面外牆維護

空調主機不得外掛於外牆面使用。

### (三) 低樓層之店家

考量低樓層以上之住家生活安寧及居住品質，低樓層之店家營業時間應予適當之規範。

### (四) 公宅租賃戶

針對承租公宅之租賃戶管理，社區管委會應與公宅管理單位共同擬訂管理辦法，遵守社區規約，如有違規則事實，則以扣分記點，以積極維護公共住宅之租住品質及優良鄰里關係。

### (五) 供公眾使用之公共社福設施

為發揮社福設施之公益性及維護良好的居住品質，提供公眾使用之公共社福空間，針對開放時間及相關服務內容，擬定規範事項。

### (六) 人行道與開放空間

本大樓退縮留設之人行步道與開放空間，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。