

4. 業委會及業主週年大會議決案摘要

議案內容		議案通過日期	
		業主週年大會	業委會
1997 年			
1.	小組組長定期向業委會報告，而涉及開支、原則性或影響深遠之決策，均須事前獲取業委會同意始能執行。	-	29-12-1997
1998 年			
1.	為方便記錄會議事宜，業委會決定採用錄音機錄音。會議記錄一經確認，錄音須予燒毀。	-	27-08-1998
2.	<p>一. 授權業主委員會，當有業主委員會委員在任期屆滿前離職，不管任何原因，可委任業主填補空缺。被委任的業主之委員任期至下一次的業主委員會選舉或業主週年大會為止；</p> <p>二. 授權業主委員會，如有業主委員會委員在任期中的最近過去 6 個月內，缺席業委會會議超過一半而無合理解釋，可議決辭退該委員。</p> <p>備註：以上 2 個議案均與本園大廈公契第 53 條有抵觸，但由於議案已經業主週年大會通過，因而繼續保留在案以提醒來屆委員上述 2 個議案並不可行。</p>	-	11-12-1998
2007 年			
1.	<p>為解決於休會期內處理某些緊急事情，業委會訂立以下休會議事程序；</p> <p>1. 議決之事項必須是非重要但須緊急處理；</p> <p>2. 可利用電郵通過議決事項，但不得與公契及現時業委會政策相衝突；及</p> <p>通過事項得到最少 6 名委員支持，及以主席名義向經理人或啟勝發出。</p>	-	19-04-2007
2.	業委會通過將九肚山入口橋底之部份地方劃作幼稚園儲物房，為住戶共同帳目增加每月許可費\$1000 元。	-	02-08-2007
3.	<p>透過改變舉辦機構由業委會及其轄下小組名義主辦興趣班及收款方式，但由會所職員提供所有行政支援，以節省有關經理人酬金。</p> <p>備註：由 2008 年 1 月開始已沒有於興趣班徵收經理人酬金。</p>	-	05-09-2007
4.	<p>業委會通過於</p> <p>一. 2008 年 1 月 1 日正式取消公契所無之「改善基金(Sinking Fund)」；及</p> <p>二. 將住宅物業「改善基金」的款項之 50%撥入「大廈基金」及 50%撥入「管理費基金」；而現有住宅停車場的款項，將全數 100%撥入「大廈基金」內；及</p> <p>三. 將於 2008 年 1 月 1 日取消「初期大廈發展基金」，並將結餘全數撥入每座「大廈基金」內。</p>	-	15-11-2007

議案內容		議案通過日期	
2007 年		業主週年大會	業委會
<p>5. 業委會推出一系列之相關調整薪金建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提出增加一項一筆過額外\$100,000 為年終獎金。第一階段會應用於獎賞屋苑助理經理或以上之職級之傑出表現者，如有需要將來再作檢討； 2. 關注到部份駿景園個別員工級別薪酬未及市場水平，建議經理人或物業代理人於 2008 年度可重新檢討及作出相應調整之提議，以維持競爭力及挽留表現優異人才；及 3. 考慮到將來對挽留一些表現超卓員工或聘請一些質素較好的員工，可能現時之薪金水平未能應付，故容許經理人或代理人酌情因應個人表現給予特別薪酬而幅度不能超過現時薪金水平 10%，並且當該名員工離職後，其職位之薪金將回復正常市場水平，再配合早前提及之額外獎勵，會因應每年表現作出評核，而有關獎賞每年不超過一個月之薪金，如不足一年會按比例而發放，而不包括員工年終雙糧。 <p>就發放上述對個別員工之獎勵，需通過一個評審機制，分數比重因代理人是直接管核故佔 50%，經理人為 30%，而業主委員會佔 20%。</p>	-	15-11-2007	
6.	業主週年大會通過將每月管理費收入之 3%撥入「大廈基金」內。	14-12-2007	02-11-2007
7.	業主週年大會通過“業委會同意在非必要性項目，而工程總支出超過\$50,000 元，而座代表意見與業委會意向不同時；經理人/代理人應尋求該座所有業主的取向/意見，並以其大多數的意見為依歸”。	14-12-2007	02-11-2007
8.	<p>業主週年大會通過取消於第二屆業主週年大會所通過之兩項決議，因均違反大廈公契：</p> <p>議決一：授權業主委員會，當有業主委員會委員在任期屆滿前離職，不管任何原因，可委任業主填補空缺。被委任的業主之委任期至下一次業主委員會選舉或業主週年大會為止；及</p> <p>議決二：授權業主委員會，如有業主委員會委員在任期中之最近過去 6 個月內，缺席業主委員會會議超過一半而無合理解釋，可議決辭退該名委員。</p>	14-12-2007	02-11-2007
2008 年			
1.	通過維持本園資金以港幣定存之安排，及各間銀行之存款上限不能超過所有基金款項的百分之五十。	-	05-02-2008
2.	通過於會議記錄未段加上“本業委會之所有討論及議決案皆依據本園公契第五十一及六十段作出。業委會提醒經理人及/或其代理人：依據本園公契第三章所列明，本園所有管理政策之製訂及執行，其責任皆由經理人，及/或其代理人全部承擔。”，以保障業主委員會的利益。	-	05-02-2008
3.	業委會同意當完成更換停車場閘機系統後，啟勝必須同時取消第十一座旁之平台住宅停車場夜間保安員及收費停車場之日夜更保安崗位，以節省開支。	-	18-04-2008
4.	根據二零零七年八月一日生效的《二零零七年建築物管理(修訂)條訂》，採購任何供應品、貨品或服務的價值不超過屋苑每年預算的 20%，可無須於業主大會投票通過，而是由業主委員會或業主立法團通過。但鑑於本苑開支龐大，業委會通過採購任何供應品、貨品或服務的每年價值超過港幣\$100 萬或某項業委會上一致通過為敏感性的支出，均會由業主委員會討論及釐訂建議後，再交由業主大會投票通過。	-	18-04-2008

議案內容		議案通過日期	
		業主週年大會	業委會
2008 年			
5.	業主委員會根據社團條例向社團事務處註冊。	-	18-04-2008
6.	通過一些非經常性改善或新增支出項目，可由各小組自行通過進行，但各小組之費用上限為每年\$50,000(可為一個項目或多個項目的總額)。	-	28-05-2008
7.	通過建立駿景園業主委員會網站，於一年後再檢討成效。	-	01-08-2008
8.	暫時凍結其中一名督導之職位，維持八名，如啟勝發現運作上有困難時，可向保安、交通及停車場小組反映，重新聘用一名客戶服務督導。	-	01-08-2008
9.	不反對日後將定期存款之續存安排交由經理人全權處理，但經理人須收集有存款保障銀行的利率資料作參考，並與港鐵於同日續期的相同金額存款利率作比較，以確定駿景園能爭取與港鐵一樣的息率；另一方面，經理人應盡可能將定期存款的金額平均放於有關的銀行；此外，鑑於現時存款保障計劃只適用至 2010 年 12 月 31 日，故駿景物管應避免將定期存款的存款期跨越 2010 年 12 月 31 日，否則有關安排需諮詢業委會之意見。	-	16-10-2008
10.	為方便新的服務承辦商或舊有的承辦商於業主週年大會(通常於 12 月中舉行)後有足夠時間聘請或依法例解散人手，故日後須於業主週年大會通過的服務合約，到期日均會設定於 3 月 31 日完結。	-	03-12-2008
11.	通過基於屋苑保險合約的合約價錢並沒有超過\$1,000,000 及此合約並不屬敏感性的合約，故屋苑保險並不須要呈交於業主大會投票決定。	-	03-12-2008
12.	業委會通過啟勝於 2009 年(或其後)計劃執行第二優先大廈基金項目工程時，必須先獲當時的業委會同意才進行。	-	03-12-2008
2009 年			
1.	通過拆除公眾公園遊樂設施，重鋪石屎地面。	-	19-01-2009
2.	通過接受周嘉明資深大律師就二期各座雲石柱身維修費用分攤方法的法律意見。而駿景物管及啟勝亦表示接納周大律師的法律意見，故由二零零九年起，以適當的會計方法處理二期各座雲石柱身的維修費用分攤，包括： I. 各座雲石柱身的日常維修費用將由相關的個別座數支付；及 II. 如牽涉整體物業雲石的更換工程，基於此乃屬資本性質支出，將由住宅物業共同(Residential Pool)的大廈基金支付。	-	16-04-2009
3.	通過拆除設於第十一座天台之無線電話接收站天線。	-	25-06-2009

議案內容		議案通過日期	
2009 年		業主週年大會	業委會
<p>4. 通過法律及合約小組就業主週年大會中，選舉各座及停車場代表出任業委的程序及授權書的內容和處理所作的建議。</p> <p>選舉各座及停車場代表出任業委的程序之建議：</p> <p>I. 基於大廈公契未有清晰列明業戶參選業委會委員之時限，故日後啟勝無需為業主週年大會報名參選的程序上加設截止報名時間；</p> <p>II. 啟勝需修改邀請業戶參選業委會委員之通告內容，一方面通知業戶填寫參選回條乃表明參選的意向，以便服務處將參選者的資料張貼於通告板作簡介；另一方面，需於通告上列明合資格之業戶可於業主週年大會會議上即場參選；</p> <p>III. 啟勝需要求有興趣參選之業主親屬提交書面證明文件以確認與業主之關係；及</p> <p>IV. 為提供足夠之參選通知期，啟勝將於每年週年大會舉行的六個星期前，發出通告邀請業戶參選業委會。</p> <p>就週年大會授權書的內容及處理之改善建議：</p> <p>I. 為免令業主誤會授權書備註上的事項必須遵從，建議啟勝將授權書及備註部份分開，或可考慮將備註印在授權書之背頁；</p> <p>II. 要求啟勝給予清晰指引予業戶，指明授權書的作用，包括：</p> <p>甲. 協助業主週年大會組成足夠之出席業主總業權份數，以避免因人數不足而流會；及</p> <p>乙. 授權人士已被委任權利，於會議中按自己的意願，進行投票。</p> <p>III. 業主週年大會中被授權者於會議正式舉行前應有權利取得所有的投票表格，除非授權者已取消授權，親身出席；及</p> <p>IV. 授權者於會議進行期間，有權取消授權，按正常程序處理後，包括核對業戶身份及簽署相關文件以取代舊有的授權書等，可取回剩餘議程的投票表格，但被授權者已作的投票，則不能取消或更改。</p>	-	25-06-2009	
<p>5. 通過不拆除屋苑停車場、平台及會所所有無線電話接收站天線及日後當有電訊營運商申請於本園安裝天線時，經理人及代理人必須先向業委會諮詢。</p>	-	26-11-2009	
<p>6. 通過以下更改早上 7 時前會所設施訂場方法的建議：</p> <p>按問卷結果比例把星期的 7 日分配成：逢星期一、三和五實行「先到先得派籌輪候」制度預訂設施場地；逢星期二、四、六和日實行「隨機抽籤制度」，並建議利用駿景園網站讓住戶遞交訂場抽籤申請，詳情如下：</p> <p>1. 逢星期三(晚上 12 時)截止於網上遞交申請表(12 日後的場地)；</p> <p>2. 星期四進行電腦抽籤；</p> <p>3. 星期五公佈結果；</p> <p>4. 星期六將結果上載至駿景園網頁；</p> <p>5. 星期六、日(24 小時)，住戶親往 2 樓接待處提交款項及領取訂場紙；及</p> <p>6. 逾期未有繳款的訂場人士將於星期一(7 日前)被取消資格，讓其他住戶以先到先得的訂場方法租場。</p>	-	26-11-2009	

議案內容	議案通過日期	
2010 年	業主週年大會	業委會
1. 業委會將繼續保留「會議記錄一經確認，錄音須予燒毀」的議決。	-	11-06-2010
2. 業委會通過： 1. 由 2010 年 9 月 1 日開始，所有團體租用屋苑設施及場地，須以「用者自負」原則收費； 2. 福利團體可申請豁免收費，業委會將成立小組討論福利團體之定義；及 3. 業委會不會向童軍追討過往的租場費用，由 2010 年 9 月 1 日起，如童軍租用屋苑設施及場地，須依據上述第 1、2 項處理。	-	23-08-2010
3. 業委會通過由 2010 年 10 月 1 日起落實執行以下改善訪客停車場之營運模式方案： 1. 改用半小時收費，每半小時費用為\$5(平日、星期六、日及公眾假期劃一收費)； 2. 增設日泊收費，費用為\$50，停泊時段為上午七時至下午七時(平日、星期六、日及公眾假期劃一收費)； 3. 服務處就更改「訪客停車場」名稱提交建議； 4. 服務處安排招牌及橫額作宣傳； 5. 服務處制備通告，呼籲本園住戶鼓勵訪客使用訪客停車場；及 6. 實施上述營運模式半年後再作檢討。		23-08-2010
4. 就駿景園場地及設施的豁免收費守則，業委會通過於本年的全體業主大會中正式提出議案： 1. 批准利用本園公帑津貼或豁免業委會以外的個別團體或個人的營運或舉辦活動。 2. 授權業委會以(A)公平、(B)公開及(C)有財政困難三大準則審批有關的津貼或豁免申請。 備註：業主週年大會的議程文字為： 議決團體或個人使用本園設施可否豁免收費及相關規管事宜： 1. 批准運用本園公帑豁免個別團體或個人使用本園場地及設施的收費；及 2. 授權業委會以(A)公平、(B)公開及(C)有財政困難三大準則審批有關的豁免申請。 上述議案於 2010 年業主週年大會中獲得通過。	17-12-2010	25-11-2010
5. 業委會通過就經理人酬金安排的修訂項目交今年業主週年大會通過，內容為： 「日後業委會必須就以下兩項經理人酬金之收取作出跟進： 1. 維持現有經理人酬金的收取為上限；及 2. 當屋苑進行大型維修工程時，須與經理人商討收取經理人酬金之安排。」 備註：業主週年大會中的議程文字為： 「日後業委會必須就以下兩項經理人酬金之收取作出跟進： 1. 以現有經理人酬金的收取為上限，並進一步商討下調空間；及 2. 當屋苑進行大型維修翻新工程時，須與經理人商討經理人酬金更大的下調安排及設定絕對的上限。」 有關議案已於 2010 年業主週年大會中獲得通過。	17-12-2010	25-11-2010

議案內容	議案通過日期	
2010 年	業主週年大會	業委會
<p>6. 業委會通過下述財務及人力資源小組就經理人酬金安排所作出的建議，交由財務及人力資源小組繼續與駿景物管及啟勝商討：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設立管理費基金之經理人酬金上限，並可參考開邨時期的經理人酬金數目，因為屋苑樓齡漸大，支出上升，但相信經理人所提供之服務與開邨時期相若；及 2. 大廈基金(一般資本性支出)方面，設立由經理人建議之經理人酬金上限。 	-	25-11-2010
<p>7. 基於由 2011 年 1 月 1 日起，存保計劃的保障額上限由現時的港幣十萬元提高至港幣五十萬元，故業委會通過財務及人力資源小組就定期存款續存安排作出的建議，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所有定期存款需分開存放於已開立戶口中(包括香港上海匯豐銀行、中國銀行、渣打銀行、東亞銀行及恒生銀行)之最少三間提供最高利率之銀行，而每間銀行的存款大約不能超過存款總額的一半； 2. 盡量安排每月均有定期存款續存；及 3. 將於年底到期的一筆約四千四百萬元存款分拆續存。 	-	25-11-2010

議案內容	議案通過日期	
	業主週年大會	業委會
2011 及 2012 年		
1. 業委會通過日後於新一屆的業委會會議只須要報告經上屆業委會已通過並確認的最後一次會議記錄，不必重覆在新一屆的會議上投票確認。	-	23-02-2011
2. 業委會通過日後商場業主計劃於與住宅部份連接的位置作任何改動前，須交相關小組討論。	-	23-02-2011
3. 業委會通過基於駿景物管及啟勝經常於會議上引用大廈公契條款，要求日後可提及相關的頁數及章節，以便查閱，並將會議上提及的公契條款記錄於會議記錄內。	-	12-05-2011
4. 業委會通過日後於會議議程中加設報告事項，而非列入討論/議決事項中。	-	26-08-2011
5. 業委會通過於業主週年大會的參選意向表格上加插備註，要求有意參選業委會的住戶有需要時，申報與港鐵及啟勝的關係，並承諾於當選後，會積極出席業委會及所參與的工作小組會議。	-	26-08-2011
6. 業委會通過第一階段的八達通安裝工程，即： 於服務處安裝電腦軟件；於 1-11 座地下大堂入口安裝閱讀器、電腦、顯示屏及電腦軟件；於會所兩個入口安裝閱讀器；於樂景街出入口、10-16 號穿梭升降機地下大堂(共 11 個)及 5 及 6 號穿梭升降機平台大堂(共 1 個)安裝閱讀器，工程費用預算為\$170,000。	-	30-11-2011
7. 業委會通過日後當小組會議出現投票委員不足的情況時，由出席的非投票委員以抽籤形式選出當晚的投票委員，使會議有足夠的投票委員出席，不致流會及就議程項目進行投票表決，而原有缺席的投票委員的投票資格將被選出的委員取代，如果日後有投票委員空缺，該缺席委員依然可以透過補選填補該空缺。	-	30-11-2011
8. 業委會通過日後有外牆紙皮石剝落相類似情況時，啟勝必須向業委會作出報告。	-	30-11-2011
9. 業委會通過啟勝日後於業主大會上，當參選者自我介紹後，再於會場上宣佈參選者與港鐵及新鴻基集團有業務來往之任何公司有否直接或間接利益關係的利益申報情況。	-	06-02-2012

議案內容		議案通過日期	
		業主週年大會	業委會
2013 年			
1.	委員通過啟勝日後於邨巴服務合約期屆滿前，盡早通知住戶不排除有調整車資的安排，讓住戶更有效地考慮購買車票的數量。	-	04-01-2013
2.	委員要求修改邨巴車票第二項條款，將「此券不可退還」修改為「此券不可退款」。	-	21-03-2013
3.	為完善承辦商監管機制，業委會通過啟勝日後將有關「防貪條例」的文件，夾附於標書中，要求回標承辦商簽署，承諾不會向港鐵、新鴻基地產發展有限公司及他們的附屬公司之員工、業委會委員及工作小組成員提供利益，包括金錢及禮品等，以取得屋苑服務合約。	-	21-03-2013
4.	委員通過以下服務合約之招標及審批安排： 1. 所有收入合約交業委會商討續約安排； 2. 取消由業委會討論有線電視第一台續約的安排，除非合約價錢出現較大幅度上調等問題；及 3. 於參考啟勝提供之合約資料及 2013 年預算案中較大型工程項目資料後，有需要時會向啟勝索取相關工程的標書參考。	-	21-03-2013
5.	委員通過日後於每屆業委會首次會議上追認 2008 年起對工作小組之財政限制 - 2008 年度業委會曾通過邨內一些非經常性之改善或新增支出項目，而當中並未納入每年預算內，可由各小組自行建議管理公司執行，而管理公司在合情、合理及合法的情況下，接受工作小組的建議，但各小組可建議執行的項目預算上限為每年 \$50,000(可為一個項目或多個項目的總額)，如超出此數，則須交由業委會通過有關建議；而小組一般運作上，則由成員自行決定需交業委會討論的項目，服務處於每次召開業委會會議前，亦會夾附小組之會議摘要，方便委員有需要時提出討論。	-	21-05-2013
6.	委員通過就 2012 年 4 月至 2013 年 3 月期間穿梭巴士缺班賠償問題接受「陽光」賠償 \$68,070。	-	21-05-2013
7.	委員通過為免出現利益衝突問題，要求啟勝日後與禰氏的往來通訊需副本抄送至業委會主席、副主席、秘書及法律及合約小組召集人參考。	-	21-11-2013
8.	委員通過逢星期六、日及公眾假期下午維持中式點心供應。	-	21-11-2013

議案內容		議案通過日期	
		業主週年大會	業委會
2014 年			
1.	業委會通過於以下四間提供較高利率的銀行開立戶口，以便日後存放定期存款，包括： 1. 大新銀行有限公司(大新)； 2. 星展銀行(香港)有限公司(星展)； 3. 永亨銀行有限公司(永亨)； 4. 中信嘉華銀行有限公司(中信嘉華)。	-	10-03-2014
2.	委員通過業委會會議記錄經電郵審閱後，於下次會議討論和通過後才簽署，而最後一次業委會會議記錄則只需經電郵審閱後交主席及秘書簽署。	-	29-05-2014
3.	業委會同意安排各座升降機大堂的窗簾更換工程，費用合共為 \$139,000，並由衛生及環境保護小組作進一步選料。穿梭升降機大堂及各共用大堂將選擇不同品牌的反光物料及進行測試後再作商討。	-	02-07-2014
4.	業委會通過預留 50 萬元作為整個平台修妥已損壞的平台水龍頭工程之用。	-	02-07-2014
5.	業委會通過在未有其他法律意見與「禰氏律師行」的法律意見不同時，接受駿景物管的意見，即本屆業委會會議的最低人數要求不可少於 5 人。	-	25-09-2014
6.	業委會通過駿景物管及啟勝日後如接獲港鐵要求維修有關污水渠時，必須通知業委會，或待港鐵維修妥當後，才給予發票本園，再由業委會考慮是否支付有關費用。	-	30-10-2014
7.	業委會通過以 \$706,600 聘用「Sparkfair」以更換網球場旁兒童遊樂設施及新增長者設施。	-	30-10-2014
8.	就更換對講機系統工程遺漏一事，委員通過新意網之賠償應包括以下兩個時段，並按合約內的逾期罰款，每天 \$2,000 計算，而保固期應由工程完結後開始計算 12 個月： 1. 由新意網申報完工日至委員發現有遺漏工程，即 2014 年 6 月 27 日； 2. 執漏工作期，新意網預算為 60 天。	-	30-10-2014
9.	就更換對講機系統工程遺漏一事，委員通過此事件如有需要進行法律程序時，駿景物管及啟勝需承擔一切法律費用。	-	30-10-2014
10.	委員通過以 \$2,837,976 聘請安全護衛有限公司由 2014 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日以聘用 9 名本地保安員及 2 名踞咯保安。	-	30-10-2014
11.	委員通過由 2015 年 1 月 1 日起上調會所設施收費，泳池及餐飲部除外，增幅由 9% 至 12% 不等。	-	30-10-2014