

新竹縣 108 年度優良公寓大廈評選活動計畫

壹、緣起

為加強落實公寓大廈管理條例實施，透過住戶積極參與社區管理維護工作，發揮社區規約及其管理組織運作功能，提昇居住環境品質、提高社區認同感、建立優質社區及塑造「幸福、宜居」城市。爰此，特於本年度先行試辦本縣「優良公寓大廈評選活動」，鼓勵縣民積極參與社區管理維護工作，培養社區意識，發揮守望相助精神，使新竹縣成為最美麗、最適宜居住的幸福城市。

貳、參選資格

公寓大廈社區應依公寓大廈管理組織條例成立管理組織，並經本縣各鄉鎮市公所依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」准予報備有案者，且報備核准達 3 年以上者。

參、參選分組

按公寓大廈規模大小分為下列各組：

- 一、公寓大廈組。
- 二、風華再現組(84年6月28日公寓大廈管理條例實施前，取得使用執照者)。

肆、評選標準

一、管理組織運作(40%)

(一) 管理委員會業務執行：

1. 使用執照、竣工圖說及有關文件之保管。
2. 定期召開區分所有權人會議紀錄及公告(3年內區分所有權人會議紀錄)、管理委員會會議紀錄及公告(1年內管理委員會會議紀錄)。
3. 管理委員會成立、改選報備登記證明文件及移交紀錄。
4. 區分所有權人會議決議事項之落實執行。
5. 住戶各項服務工作及反應意見之處理流程及相關紀錄。
6. 住戶違規行為制止及爭議事件之處理流程及相關紀錄。

(二) 財務管理：

1. 管理維護費、公共基金是否專款專戶使用及其收支保管運用情形。
2. 住戶欠繳費用處理情形紀錄。
3. 會計憑證、會計帳簿及財務報表處理紀錄及公告。

(三) 公寓大廈規約訂定或適時修訂內容及執行配合中央法令修正調整。

(四) 委任或聘僱領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務情形(檢附有效期間內之管理維護公司登記證書及管理服務人員認可證)。

(五) 其他e化及創新事項列舉(符合本項目之特殊表現)。

二、管理維護與品質提昇(45%)

- (一) 建築物公共安全申報與設備(如建築物升降設備及機械停車設備)安全檢查申報結果通知符合規定及有效期限內之昇降設備許可證(如有違規使用、違建等違規情事均列入評分參考予以減分)。
- (二) 設備管理維護：機電、消防、保全、公用設備(含水塔水池)及公安逃生設備管理維護及紀錄，含消防安全設備檢修申報書暨消防機關受理單及改善計畫之執行符合規定。
- (三) 建築物外觀(外牆磁磚)清潔美化程度及定期安全管理維護情形。
- (四) 公共設施及設備之管理維護情形(開放空間、防空避難設備、停車空間、屋頂、庭院、公共廁所及兒童遊戲設施等)。
- (五) 社區防墜安全管理(含各層外牆開口部、陽台、露臺及屋頂平台等防墜措施)。
- (六) 無障礙設施設置維護或增設無障礙設施情形。

三、社區營造與低碳社區發展(15%)

- (一) 社區營造、敦親睦鄰、守望相助、住戶或鄰里間互動等文康及公益活動活動。
- (二) 社區節能減碳具體作為及執行成效。
- (三) 參與本府各單位辦理之講習或相關行政事項配合宣導(如一氧化碳、垃圾分類、登革熱防治等)。
- (四) 兒少高風險家庭通報或宣導及社區服務、福利等相關資源。
- (五) 其他及創新宣導事項列舉(符合本項目之特殊表現)。

四、外加分(5%)

- (一) 管理組織報備線上申報(加2分)。
- (二) 辦理既有建築物結構安全性能評估及補強措施(耐震)(加3分)。

伍、評選獎項及獎勵

- 一、按各類組公寓大廈前三名，頒發獎狀乙只，且直接進入109年度優良公寓大廈評選複評名單(需另依109年度評選表格提送資料)。
- 二、前述獎項如參選社區未達錄取標準，經評選委員會會議決議時得從缺。

陸、評選程序

- 一、本評選活動由本府遴(聘)、派(聘)組成之「優良公寓大廈評選委員會」(以下簡稱評選委員會)辦理。
- 二、初評階段
 - (一)參選社區依據評選標準，分項備妥資料，自公告日起至108年10月

30日之規定期限內，向本府工務處使用管理科報名。

(一)由評選委員會就參選社區提供之書面資料，依據評選標準之項目及評分原則進行初評。

(三)經初評合格後，評選委員會擇優進入第二階段複評，複評名額由評選委員會決議。

三、複評階段

由進入複評之參選社區進行15至20分鐘簡報，必要時由承辦單位或委員至參選社區現場複查，經評選委員會依據評選標準之項目及評分原則予以評分，選出年度獲獎社區。

四、經評選委員會評選之優良公寓大廈，簽請縣長核定後，擇期頒獎，並刊登於本府網站公告表揚。

五、另有關本活動計畫內容項目，本府或評選委員會保留異動的權利。

柒、評選委員會組成

本評選活動由本府相關單位(4人)及外聘專家學者等(3人)組成評選委員會，共計7人，其中1人為召集人，由本府工務處處長或指定人員兼任；其餘委員由本府聘(派)。

捌、參選者應檢附資料:

一、報名參選之公寓大廈填妥報名表(如附件)及檢附相關資料，繳交一式1份及其電子檔光碟1片，以郵寄或親送方式於108年10月30日前(以郵戳或工務處掛件號碼為憑)送至本府工務處(請註明「參加108年度新竹縣優良公寓大廈評選活動」)，完成掛件報名程序。

二、繳交書面資料，請以A4直式雙面印製，請編訂頁碼並沿左側以釘書機或膠裝裝訂成冊，1冊50個頁(面)內為原則(包含相片等附件)。

三、報名之相關文件於評選後不可領回。

玖、本計畫經縣長核定後公告實施，如有未盡事宜得公告修正之。