

# 愛瑪市社區第十五屆管理委員會

## 113年3月份會議記錄

日期	113年3月14日(星期四) 19:30~22:10。			
地點	社區一樓圖書室			
主席	主任委員 林立中	記錄	社區經理	李祐全
出席委員	副主任委員 吳秉威 專門委員 黃榮沐 專門委員 龔正	財務委員 陳蔭富 設備委員 賴昶宇 專門委員 連柏筌	環保委員 專門委員	謝家燾 周志賓
請假委員	監察委員 郭健倫			
列席單位與住戶	也樂居執行長 朱估鴻			

壹、主席致詞：

貳、財務報告：

一、管理費未繳：(前 騎士物業公司移交)

(一)111年12月~112年01月(1戶)。

(二)112年08月~112年09月(3戶)。

(三)112年10月~112年11月(1戶)。

(四)112年12月~113年01月(24戶)。

以上共29戶由管理室通知住戶核對繳費中。

二、二月份財報：113年2月財務收支報表如附件一P10。

存款銀行	前期餘額	本月收入	本月支出	本期餘額
台灣銀行(活存)	3,401,508	228,529	610,357	3,019,680
台灣銀行(定存)	8,040,000	0	0	8,040,000
零用金	2,824	7,176	6,855	3,145
總計	11,444,332	235,705	617,212	11,062,825

參、管理中心報告：

一、社區住戶現況

總戶數	243	裝潢戶	3
自住	217	承租戶	21
售屋	1	總瑩未售戶	1
平面車位 (B1F+B2F)	156 (含B1F平94個. B2F平62個)	機械車位(B2F)	80

二、元月份工作報告：(略)

肆、上次會議討論執行情形：

一、【議題討論】：

【議案一】社區公共意外險續保討論案。

【決議】比照去年續約,自113年3月27日起至114年03月27日12時止,保費一年4,456元,續約不漲價。

【執行情形】依決議完成續約,於3/13日超商繳費完畢。

【議案二】113年度(上半年)洗水塔及環境消毒討論案。

【決議】比照去年施作,按慣例每半年執行一次,由盈嘉生技公司承攬施作,洗水塔費用20,000元、環境消毒費用4,000元,預計3月份執行。

【執行情形】依決議已於3/8日實施環境消毒;安排於3/14實施清洗水塔。

【議案三】社區頂樓花台委商施作土堆清除(清運)及防水工程討論案。

【決議】D1.2棟園藝志工(12D1住戶陳先生)自願將頂樓自費購入植栽全數無償捐給社區,由管委會自行處理;委由廠商二(李雙全)以\$31,000(未稅)施作,需附防水保固書。

【執行情形】依決議執行D1.2頂樓花台防水工程,目前施工中,共計三處,一處已完成土堆清除及地一層防水底漆,另二處土堆清除中,目前氣候不穩定,廠商表示將會於天後佳時儘快施工。

【議案四】112年度社區消防缺失改善討論案。

【決議】

一、非燈具類項目:9票同意先執行,費用為15,000元整(含稅)

二、燈具類項目:待管理室核對近期消防更新資料後,確認有無地點或數量重複,或是否尚在保固期內,於下個月開會再提報做討論。

【執行情形】依決議執行,燈具類提報於本月會議研討。

【議案五】113年度社區市集「季活動」討論案。(提案人:店面委員)

【決議】下個月開會再討論,由店面委員與會說明。

【執行情形】提報於本月會議討論議題。

【議案六】社區總瑩提告案回饋金發放日期確認案。(提案人:財務委員)

【決議】9票同意,原本回饋金試算表給48人變更為53人,由財委依賠償總金額250萬元扣除50%社區回饋金後的餘額,重新計算53人的賠償金撥配金額,待確認無誤後再做匯款。

【執行情形】騎士物業匯款代表人劉副總因確診休息,預定於3/15日到社區由經理陪同至台銀匯款,共計管委會已簽核匯款之取款單共計45份。

**【議案七】 113年度社區物業/保全合約討論案。**

**【決 議】**

- 一、騎士物業張經理於 2/17 完成物業交接清冊，並請公司劉副總要簽名/用印。
- 二、也樂居物業公司於 2/23 或 2/26 派員至社區雙方進行物業交接，2/29 完成。
- 三、騎士物業張經理需配合新進駐物業公司於雙方交接後的「提問答覆」。
- 四、社區需回覆騎士物業 1/30 的存證信函，雙方於二月底完成確實且詳細交接。

**【執行情形】**

- 一. 於 2/29 完成文件簿冊移交，工作(未完成)事項交接書面資料已移交，交接當日由騎士物業同意另安排二天由前任張經理負責說明交接內容後再進行交接，因此交接當日委員會尚未簽核。
- 二. 交接現況說明：
  - (一) 簿冊交接整冊(包裹式)移交，簿冊內容物未列詳細清冊。
  - (二) 目前發現缺重要文件包含「愛瑪市大樓竣工圖」、國稅局發給的「愛瑪市社區管理委員會免稅證明函」、總瑩訴訟案件 8C7 戴○君地方法院函文(此項以由騎士物業副總劉進和簽屬未移交事項)(如附件二 P11)。

二. **【臨時動議】**

**【議案一】 B2F 61號車位違規勸導事項討論案。**

**【決 議】**

- 一、9 票同意本案予以結案。
- 二、9 票同意，處罰名義需做名詞更正：改以「違約金」做為對違規戶的處罰更名，待管理室發函向區公所報備完成更名後，自三月一日開始違規戶被拍照，開始以「違約金」做為處罰名義
- 三、二月持續巡檢，針對違規戶拍照並持續公告做宣導，公告需註明「等區公所核准後，立即開始實施」

**【執行情形】**一. 經詢問律師後，若車位不屬於獨立建號的產權，則不屬於「專有」；公共共有的停車位，停車位屬於社區可予以規範的管理範疇；1/19 已向該車主說明。

二. 區公所已於 3/5 發文回函，如附件三 P12。

三. 依據管理委員會二月份會議決議，於區公所回函後公告實施。

**【議案二】 公設磚面隆起委商維修討論案。**

**【決 議】**

- 一、8 票同意委託廠商(李雙全)以 19,000 元(未稅)施作，需附保固書
- 二、委員建議張貼公告，梯廳窗戶不要緊密，避免因室內/外冷熱溫差過大而造成熱脹冷縮磚面爆裂問題激增

**【執行情形】**前物業移交，已完成修繕尚未驗收，須安排驗收。

【議案三】社區 C123 棟蓄水池 B 泵揚水馬達及逆止閥更新討論案。

【說明】B 泵揚水馬達故障及逆止閥老舊，經與廠商(龍宇機電)議價後，費用為 32,000 元整(含稅)，詳參報價單及照片

【決議】9 票同意，限定農曆年節休長假前，於 2/7 施作完成。

【執行情形】依決議於農曆新年休假前已修繕完成。

#### 伍、議題討論：

【議案一】112 年度消防安檢燈具類缺失改善事宜研討。

【說明】一. 依據 113 年 2 月份管理委員會議決議辦理，於消防缺失燈具類於核對後提報於本月會議研討。

二. 龍宇機電更新燈具類費用\$75,600 元(稅)報價單，如附件四 P13。

三. 燈具類缺失統計表如附件五 P14, 112 年消防安全申報，設備改善計畫書如附件六 P15。

【決議】經投票表決，共 9 票同意，故通過：

(一)地下室停車場照度曾測試符合標準，因此報價單第 8、第 9 項關於地下室 4 尺照明燈具 22 盞暫不施作，於日後如有照度不足時，再評估更換。

(二)更新報價單上第 3、5、6、7、10 項損壞的燈具，請龍宇機電安排更新；更新的都具請標示更新日期並以有顏色的標籤貼於明顯易見處，以便於分辨保固期間。

【議案二】社區網站租用 HINET 網域續約事宜研討。

【說明】一. 社區向中華電信租用以架設社區網站的網域(tcims.com.tw)，租用期限將屆(113.04.27 日即將到期)，需於到期日前繳費續約。

二. 中華電信租用網域續約費用方案：(報價繳費網址 domain.hinet.net) 續約一年 800 元、二年 1,600 元、三年 2,160 元、五年 3,400 元、10 年 6,400 元。

三. 決議續約期間，以便於到期日前辦理續約。

【決議】經表決共 9 票同意，故通過以續約 5 年期費用 3,400 元續約。

【議案三】機械車台升降設備許可證申請事宜研討。

【說明】一. 社區機械車位年度安檢使用許可證將於 113 年 4 月 23 日到期，社區機械

車位保養維護廠商展陞科技申辦通知函, 如附件七 P16。

二. 申辦使用許可證費用 16,065 元(稅)報價單如附件八 P17。

三. 需依規定按時申請使用許可證方可繼續使用。

**【決議】**請確認去年申請本案「機械車台升降設備許可證」之費用是否與去年相  
未漲價, 再提報委員會於線上討論表決。

**【議案四】**樓層梯廳粉刷相關事宜研討。(12D9)

**【說明】**一. 12D9 住戶反應, 該樓層梯廳牆面粉刷部平整且有色差, 影響美觀及關  
建議是否由管委會安排粉刷或同意由住戶依梯廳原色澤自費粉刷(採  
牌 450 玫瑰白水泥漆)。

二. 住戶委請社區 1 樓梯廳天花板油漆施作廠商夙輝工程行評估施作費用  
12,000 元, 報價單如附件九 P18。

**【決議】**經投票表決共 9 票同意, 故通過：

一. 社區各樓層公共區域梯廳面積廣大, 如各樓層需重新粉刷, 費用龐大且  
無急迫性、非必要性及危險性; 因此同意開放各樓層住戶自費粉刷。

二. 且施作之漆材原則上需與原始色系相同, 並需由該樓層全部住戶每戶  
署同意書, 交由委員會審核後施作。

**【議案五】**環保付費回收物相關事宜研討。(環保委員)

**【說明】**一. 除大型垃圾有收費標準外, 為避免垃圾公司隨意收費, 又太多種類,  
後標準, 環保委員會請教環保局劉祥棋股長。

二. 另外焚燒焚化爐垃圾要收費但它們收費是 2000 元/噸 因此垃圾公司  
定 50×50 毫米收費 50 元顯然偏高。再跟垃圾公司溝通。

三. 另外建議: 提供回收網站公布給住戶知道, 如有大型收費垃圾要丟棄  
如品項普通以上, 請考慮上這網站 po 贈送, 就有需要人  
收自己載走, 網站如附件十 P19。

四. 環保委員於會議說明。

**【決議】**為維護住戶合理權益及節省住戶開之與環保資源有效運用, 請公告提醒住  
戶以下資訊:

一. 目前大型廢棄物品丟棄, 均需要付費由環保廠商清運處理, 如地毯...等,

面積丈量收費每 50cm×50cm 收費 50 元,請公告宣導住戶,如有此類物占丟棄,可將裁切為小片丟棄及可無需收費,諸如此類請管理中心協助戶財把關,節省開支費用。

- 二. 公告住戶周知 fb 網站「台中剩食、剩物 END 吃不完、用不完歡迎分享给大家」推薦給戶運用,如品項普通以上,請考慮上這網站 po 贈送,京有需要人來收自己載走,住戶如有任何物品,條件,如為物品需堪用、如不吃不完的食物亦可,但需在保存期限內...,包含大型各類傢俱物品,均可 P 上網交流,意義上可以協助住戶不需要花費即可將不需要或多的物品轉贈給有需要的人,意義非凡,利人利己;如住戶運用此方式轉贈時,需自行約定面交時間,因空間及人力有限,管理室不協助轉交及寄放。

**【議案六】** 市集活動舉辦事宜研討。(店面委員)

**【說明】** 一. 活絡社區氛圍,凝聚共識及增進和諧,建議每季安排舉辦社區市集活動  
二. 店面委員於會議說明。

**【決議】** 一. 請與舉辦市集團體協商了解以下事項:

(一)是否以簽訂契約的方式舉辦市集活動。

(二)關於市集活動周期、時間、天數、日期、動線、場地使用費(回饋金)。

- 二. 社區可將舉辦將市集活動的回饋金,可運用於社區年節活動的舉辦經費(中秋節、聖誕節...),回饋給社區住戶。
- 三. 資料彙整完成提報於下月委員會議討論。

**【議案七】** 駐點清潔公司續約事宜研討。

**【說明】** 一. 樂居公司老板 3/8 來社區簽意向書同意盡快提前終止契約,再重新擬定新契約管委會先討論之。

- 二. 樂居清潔公司簽屬意向書,同意提前於 113. 3. 31 提前終止環境清潔維護承攬契約(原契約於 113. 6. 30 到期),意向書如附件十一 P20,擬於 113. 03. 31 契約到期終止前重新遴選及簽署契約。

三. 報價廠商二家:

報價依原編制及時段重新派駐清潔人員二員,其它增加及優惠主要事項

說明如下：

(一)樂居清潔公司：(社區目前清潔公司)

1. 費用：73,000 元(未稅)報價單如附件十二 P21。
2. 提供清潔用具及耗材、免費贈送外圍中庭高壓沖洗乙次, 社區水塔清洗優惠價 12,000 元/次。

(二)金潔清潔企業社：

1. 費用：72,000 元(未稅)報價單如附件十三 P22~P23。
2. 社區水塔清洗優惠價 10,000 元/次、含勞安保險。

(三)廠商比較表：(依報價單主要項目提列)

廠商	費用/元	人員	提供清潔用具、耗材	外圍、中庭高壓沖洗	水塔優惠元/次	勞安保險
樂居清潔	73,000	2	有	有	12,000	
金潔清潔	72,000	2			10,000	有

- 【決議】一. 經投票表決共 9 票同意, 故通過由樂居國際有限公司以每月 73,000 元(未稅)自 113 年 4 月 1 日起承接社區駐點清潔工作。
- 二. 契約書需載明服務費用包含派駐人員的勞安保險費。
- 三. 請協商樂居國際有限公司清洗水塔費用可否優惠為 10,000 元/次以及確認每年合約期間清洗水塔的優惠方式是否持續。
- 四. 請樂居國際有限公司需規劃清潔流程表 SOP 以及於每棟 1 樓梯廳與店面設置人員工作簽到冊, 店面簽到測設置於店面委員所在的店面處。

陸、臨時動議：

【議案一】更新1樓管理中新淨水器濾心事宜研討。

【說明】一. 1 樓管理中心洗手檯淨水器共 5 道濾心, 目前共有四道濾心期限到期需更新 4 道(第 1、3、4、5 道), 更新年限及費用 3,990 元, 報價單如附件十四 P24。

二. 依淨水器濾心上面標記需更新日期：

\*第 1 道(藍色)112.09~113.03(半年更換一次)(需更換)

第 2 道(紅色)112.09~113.09(一年更換一次)

\*第 3 道(綠色)112.03~113.03(一年更換一次)(需更換)

\*第 4 道(白色)未標示日期 (四~五年更換一次)(需更換)

\*第 5 道(黃色)112. 03~113. 03(一年更換一次)(需更換)

三. 建議按慣例如期更換, 維護飲水衛生。

- 【決議】一. 經投票表決共 9 票同意, 故通過更新 1 樓管理室使用年限已久的老舊型淨水器, 以及避免持續使用費用高且非通用型號之淨水器濾心。  
二. 請相關淨水器廠商報價提報於下月委員會議討論。

【議案二】監視器故障更新事宜研討。

- 【說明】一. 監視系統 B 台主機第 2 號(後門)、15(游泳池-溜滑梯旁)號共 2 支監視器無法顯示畫面或經常畫面消失, 經社區保養廠商冠眾通訊查看後確定故障需更新, 以維護錄影存證資料確實保存。  
二. 貫眾通訊更新費用\$4, 830 元(含稅)報價單如附件十五 P25。

- 【決議】一. 經投票表決共 9 票同意, 故通過由貫眾通訊公司以\$4, 830 元(含稅)更新本提案故障之攝影機。  
二. 請貫眾通信公司再補齊更換攝影機之品牌型號, 並確認需連同監視器的變壓器需一併更新。

【議案三】違反停車場管理辦法事宜研討。

【說明】一. 依據「愛瑪市停車場管理辦法」增訂條文：

第六條：

第十四項 停車位(包括機械車位)內車輛不得超出停車格, 超出格外則直接罰 300 元, 可直接開罰(不再做公告宣導)。(第十五屆區權會決議增訂 112. 11. 18)

第十五項 社區大門口廣場的迴轉車道, 臨停車輛不得長時間佔用, 違者罰 300 元/次; 若只是載人則不罰, 若車上無人又長時間臨停佔用迴轉車道則予以開罰。(第十五屆區權會決議增訂 112. 11. 18)

二. 依據 113 年 2 月份管理委員會決議發函區公所, 於區公所回函後實施, 目前區公所已回函。

- 【決議】停車場管理以提醒戶遵守規定為目的, 擬於即日起至 3/31 日為加強宣導期如住戶有違反規定請張貼勸導單提醒住戶, 於 4/1 日起請管理中心依據規約執行對於違規駐戶開立違約金並列於下期管理費一併繳納, 請管理中心再次提醒公告住戶遵守, 以免違約需繳納違約金。

【議案四】大門前廣場臨時停車費繳交事宜研討。

【說明】大門前廣場如有臨時停車, 均需繳交停車費, 此規定以行之有年, 如未繳納

將列於下期管理費中一併繳納。

【決議】為維護全體住戶權益及公平起見如住戶停車未繳交停車費,將列入下期管理費應繳費費用。

柒、散會。(22:10)

捌、下次會議日期：113年4月14日(星期四)19:30時。

主任委員	會議記錄
林忠中 3/21	李祐全

