

愛瑪市社區

第十四屆管理委員會112年3月份例行會議記錄

日期	112年03月09日(星期四) 19:30			
地點	社區一樓圖書室			
主席	主任委員 陳菴富	記錄	社區經理 廖安妮	
出席委員	主任委員 陳菴富 財務委員 林舒曼 專門委員 連柏筌	副主任委員 林立中 設備委員 龔正 專門委員 黃榮沐	監察委員 郭健倫 環保委員 吳秉威 專門委員 謝誌鋒	
請假委員	副主任委員 林立中、環保委員 吳秉威			
列席單位與住戶	僑聯物業區主管-曾豐翕經理、振恆工程有限公司-楊文振			

壹、主席致詞：

貳、財務報告：(112.2.1至112.3.09止)

存款銀行	上月結餘	本月收入	本月支出	本月結餘
台灣銀行(活存)	\$1,997,334	\$601,821	\$2155	\$2,597,000
台灣銀行(定存)	\$8,040,000	0	0	\$8,040,000
零用金	\$10,000	\$7,800	\$7,800	\$10,000
暫收款(裝修押金)-存入台銀	\$0	0	\$0	\$0
總計	\$10,047,334			\$10,647,000

參、管理中心報告:(社區住戶現況)

總戶數	243	長期裝潢戶	0
自住	214	承租戶	25
售屋	3	總瑩未售戶	1
平面車位	156	機械車位	80

【二月份工作報告】

2/1 管理中心報告:

1. 龍宇機電進行 D12 揚水無聲逆止閥更新工程。
2. 日立永大電梯公司例行保養。
3. 龍宇機電完成 C78.D67 消防中繼器更新工程。

2/2 管理中心報告:

1. 12 月份財務報表呈監委核章。
2. 社區公共意外保險將於 3 月 27 日到期，聯絡富邦產物保險-張小姐，請其提供續保金額，以利後續委員會決議。
3. 製作 12 月份財務報表。

2/4 管理中心報告:

1. 宏鑫環管企業-園藝維護廠商，送交 112 年新合約。
2. 修改鋁梯借用登記表，加註注意事項。
3. 住戶反映 D12 棟 B1 電梯廳左前上方疑似管路漏水，龍宇機電前來勘察(初勘為管道間漏水，後續再排程詳勘)。

2/6 管理中心報告:

1. 彙整 111 年 12 月-112 年 1 月管理費收繳情形。
2. 催繳二期管理費未繳之住戶。

2/7 管理中心報告:

1. 催繳二期管理費未繳之住戶。
2. 店面住戶反映水量變小，之後陸續有 A 棟住戶反映，經龍宇機電檢查後判定為補水不足供應導致，已完成檢測。

2/9 管理中心報告:

1. 富邦產物保險電傳社區公共意外保險續保要保書及費用金額。
2. 龍宇機電例行保養。

2/10 管理中心報告:

1. 製作機械車位禁止非汽車車輛停放公告。
2. 冠眾通信例行保養。

2/13 管理中心報告:

1. 依據 2 月份管理委員例行會議紀錄決議，製作電梯異常反映意見單，張貼於各棟電梯內，請住戶將電梯異常情形填寫於反映單上，後續提供日立永大電梯修復改善依據。

2/14 管理中心報告:

1. 新任經理廖安妮經理報到實習。
2. 資源回收廠商楷富繳交 2 月份回饋金。
3. 展陞機械車位例行保養。

2/16 管理中心報告:

1. 掛號郵寄 112 年 02-03 月管理費繳費通知單。

2/17 管理中心報告:

1. 信箱投遞 112 年 02-03 月管理費繳費通知單。
2. 公司簡處長監交新舊任經理移交事項，並交付 2 月月份會議紀錄交辦僑聯物業函覆。

2/18 管理中心報告:

1. 新舊任社區經理移交完成
(新任經理廖安妮/卸任經理黃國磊/監交簡孝宇處長、曾豐翕經理)

2/20 管理中心報告:

1. 廠商【晉昇環保】於今日 09:00-18:00 進行蓄水池清洗作業。
2. 廠商【晉昇環保】於今日 14:00-17:00 進行環境消毒作業。
3. 巡檢社區相關廢棄物（頂樓、地下室），進行廢棄物清運前置作業。
4. D8、9 樓層 5F 電梯門開關發出異常聲響，永大電梯檢修異常原因為電梯門機塑膠老化，已調整門機潤滑改善妥。

2/21 管理中心報告:

1. 廠商【晉昇環保】於今日 09:00-18:00 進行頂樓水塔清洗作業。
(後續已確認水塔蓋上鎖妥)
2. 迎賓車位臨停公告調整(公告內容修正及擺放位置)。
3. 攸關各棟電梯載重問題，永大電梯排程中(日期待通知)

2/22 管理中心報告:

1. 廠商【夙輝工程】張老闆提供頂樓除鏽油漆合約書。
(一)自 112 年 3 月 1 日至 4 月 1 日為工程期。
(二)施工期間如遇雨順延(不含工期)。
(三)油漆保固一年。
2. 廠商【振恆工程】楊老闆同意列席三月份例會 3/9 (四) 19:30 協談社區工程後續處理情形。
3. 廠商【冠眾通信】追蹤 ETC 車道系統施作日期(待排程)。

2/23 管理中心報告:

1. 廠商【龍宇環管】例行機電保養作業。
(一)B2 排風機及車道燈定時器故障需報價。
(二)D8, 9 一樓感應燈長亮已修復正常。
(三)B1-17 號車位漏水初勘, 需開孔查漏, 待報價呈報。
2. 富邦產險合約即將屆期，相關作業進度追蹤，三家報價以備妥。
3. 社區電梯內【分眾傳媒】電子公告欄下方區塊可供使用，後續將依照社區公告需求進行後台管理，已設置完成。

2/24 管理中心報告:

1. 門禁管制專用電腦異常，經【冠眾通信】檢測為液晶螢幕無法顯示及鍵盤按鍵故障，待詢價更新。

2/26 管理中心報告:

1. 巡檢社區相關廢棄物（中庭、儲藏室），進行廢棄物清運前置作業。
2. 因應店面騎樓及人行道管制需求，呈報公司申請兩座拒馬送達社區。
3. 彙整車籍資料中，進行 ETC 廠商系統設置前置作業。
4. 店 16 短期裝修通知公告妥。
5. 福恩里長青學苑開班通知公告妥。
6. 112 年 3 月廠商保養日公告妥。

肆、上次會議討論執行情況：

項	決議事項	執行情形	結案是否
1	社區園藝維護承攬續約討論案	【說明】園藝廠商宏鑫環管 112 年新合約。 【決議】與會委員 6 票同意原廠商續約。 【執行】續約項目及合約擬定用印。	(結案)
2	社區公共意外險續約討論案	【說明】社區社區公共意外險到期日 112 年 3 月 27 日。 【決議】1. 請富邦提供理賠明細。 2. 請經理提供他家報價。 【執行】續本次例會(議題一)報告說明。	(追蹤)
3	社區頂樓鐵欄杆除鏽油漆修繕討論案	【說明】延續上次會議決議，除鏽油漆費用與清運雜物費用，分開計價，本次會議繼續討論。 【決議】與會委員 6 票同意 由夙輝工程以 \$300,000 元(未稅)承作。 【執行】已於 3/1 開始施工，工程期為 112/3/1~4/1 遇雨順延(不含工期)，油漆保固一年。	議請委員討論驗收程序
4	社區清運雜物費用討論案	【說明】社區頂樓鐵欄杆除鏽油漆修繕討論案 【決議】與會委員 6 票同意 由夙輝工程以 \$20,000 元(未稅)承作。 【執行】待社區頂樓鐵欄杆除鏽油漆修繕工程結束後執行。	(追蹤)
5	機車違法騎行社區騎樓後續處理討論案	【說明】委員提案討論如何針對違反交通法規者後續處理。 【決議】1. 有機車牌照號碼直接報警處理。 2. 沒牌照電動自行車，若是社區住戶，請提供正確日期時間向管理室反映。 【執行】續本次例會(議題五)補充說明。	(追蹤)
6	機車違法停放機械車位後續處理討論案	【說明】委員提案討論如何開罰違反規約者落實去執行。 【決議】1. 請經理製作自 112 年 2 月 15 日起，一旦發現機械車位停放非汽車車輛或堆放雜物，將不再公告勸導，直接拍照舉證給相關主管機關裁罰。 2. 夜晚時間請保全人員協助拍照存證。 【執行】已依決議事項執行。	(結案)
7	物管公司認為社區採購建置網站過程非其業務，不予協助處理討論案	【說明】物管公司提供公寓大廈一般事務管理服務事項，社區既有請專業廠商彩虹數位公司建構社區網站，社區向中華電信申請各項業務，非公寓大廈一般事務管理服務事項，所以理應由該專業廠商協助處理。 【決議】後續由新任經理協助社區辦理。 【執行】廖經理向中華電信申請固定 IP 位址作業中	(追蹤)

依據上述工作項目委員會裁示交辦：

1. 協助清理地下室各機房及二樓倉庫廢棄物，廢棄物清運前公告住戶
2. 針對違反社區規定累犯者，落實按規約及管理辦法執行裁罰
3. 統計社區沙袋需採購更新數量

伍、議題討論：

議題一、社區公共意外險續約討論案。

說明：1. 說明去年富邦出險記錄(富邦保險承辦業務張小姐提供，內容如附件一)

●案一：111年5月2日住戶侯妙真騎車滑倒理賠案。

●案二：111年5月19日住戶林楠勳騎車滑倒理賠案。

2. 社區公共意外險到期日112年3月27日三家報價已備妥。(合約內容如附件一)

承保內容	保險公司	價格
公共意外險一年約	臺灣產險	\$ 4,456 元
	國泰產險	\$ 5,201 元
	泰安產險	\$ 5,743 元
	富邦產險	\$ 6,647 元 (續保報價)

決議：7票通過委請台灣產物承保112年度公共意外險

議題二、採購公用摺疊伸縮梯報價討論案。

說明：三家報價已備妥(含稅價)(報價單如附件二)

項目	廠商	規格	價格
3.3M 多功能伸縮梯	網路訂購	3.3M 加寬踏板	\$5,765 元
10呎伸縮鋁梯(約3m)	振宇五金	雙管加厚型	\$3,050 元
12呎伸縮鋁梯(約3m)	振宇五金	雙管加厚型	\$3,650 元
10呎鋁梯(約3m)	展昇水電材料行	10呎A梯	\$3,150 元

決議：7票通過網路訂購伸縮梯

議題三、社區公設維修報價討論案。(報價單如附件三)

說明：1. RF 地板排水孔蓋損壞更換(龍宇機電)

2. B2F 排風機及車道照明計時器故障更新(龍宇機電)

3. D1.2 棟管道間抓漏工程(龍宇機電)

4. C9.10 玄關門地鉸鏈鏽蝕故障(附三家報價)

5. B棟R樓水錶箱門片脫落(承泰工程)

決議：1. 請經理先統計頂樓排水孔蓋需維修的數量統一呈報採購

2. 7票通過委請龍宇機電更換計時器

3. 7票通過委請龍宇機電承包抓漏工程

4. 請經理找原廠商報價

5. 7票通過委請承泰工程承包水錶箱門片維修工程

議題四、廠商【振恆工程】楊老闆協談社區工程後續處理情形討論案。

說明：議請楊老闆報告。

決議：1. 針對已完成工程安排驗收日

2. 未完成部分繼續排程施作

3. 大門迎賓車道抵石子排程修補

議題五、機車違法騎行社區騎樓後續處理討論案。(補充上次例會議題五說明)

說明：1. 呈報公司申請兩座拒馬送達社區。

2. 已加強執勤同仁線上檢舉流程 SOP 教學。

3. 拒馬大圖輸出警示違規舉發。(報價單及樣式如附件四)

4. 臨停收費標準討論：建議方案 30 分鐘內免費，30 分鐘以上開始計費

廠商	價格	說明
理想商行(原拒馬製造商)	1,200 元(未稅)(兩座四面)	廠商協助黏貼
新悅廣告	800 元(未稅)(兩座四面)	自行黏貼
防滑先生	3,600 元(未稅)(兩座四面)	廠商協助黏貼 (具夜間反光作用)

決議：1. 拒馬大圖輸出暫停製作

2. 請經理與店面住戶協調張貼相關違規警示公告位置

3. 請經理製作 A4 公告樣式警示提醒勸導違規

4. 7 票通過大門迎賓車道收費辦法一小時內免費、

逾一小時後每半小時收費 50 元，請經理公告執行

5. 公告住戶購買 ETAG 條碼相關作業

議題六、社區訴訟案進度報告說明。

說明：經與陳律師聯繫，針對訴訟案目前需待法院傳票通知下次開庭期日出庭審理。

決議：請經理提早備妥住戶的委任書狀

陸、臨時動議

臨題一、議請委員會討論線上表決議題之作業模式。

說明：管服中心建議為提昇社區事務執行效率，建請針對單純之議案直接於群組投票箱表決，後於下次例會追認即可。

決議：7 票全數通過執行

臨題二、停車場地面修補及停車格車位號碼補漆一案

說明：停車場地面多處破損及停車位編碼標示不清，議請討論修補及重新噴漆

決議：請經理擇廠商場勘相關報價事宜

臨題三、僑聯物業函覆說明

說明：(一) 針對去年泡沫原液減少事件，國霖機電承擔理賠，僑聯公司日前函覆管委會，但未針對問題說明清楚。

(二) 時任於 2/18 新舊任經理交接，新任廖經理及協勤區主管曾經理為改善及管控社區設備資產，執行方案：

1. 落實管控廠商進出社區(廠商出入登記簿)
2. 加強監視設備之管控。
3. 落實監督廠商施工。

(三) 事件原因已不復說明釐清及證實，於此向委員會道歉，懇請委員會見諒!

決議：後續請廖經理落實廠商的出入管控

臨題四、黃委員提議以下請經理協助了解

說明：1. D3, 5 棟 R 樓私設曬衣場欄杆及曬衣架

2. D6, 7 棟 R 樓燒金紙

3. D3, 5, 6, 7 棟 R 樓及 C1, 2, 3 棟 12 樓盆栽

4. 有關目前桌球桌擺放位置有違先前區全會相關規定，提議恢復歸位至健身房

決議：主委裁示經理協助了解上述情事，另桌球桌部分，因住戶已多年習慣且使用頻率高，暫定以現況位置擺放，待區權會提案討論。

臨題五、龔委員提案有關物業合約將於 6/30 止，是否提早物業遴選前置作業

說明：議請住戶提供有意願服務社區之物業廠商，另店委建議做住戶針對僑聯物業服務之滿意調查表供委員會參考

決議：經討論主委裁示經理擬定公告請住戶提供物業廠商，公告調查時間至 3 月底。另外製作住戶滿意度調查表提供住戶填寫。

柒、下次例會開會時間：112 年 04 月 13 日 星期四，晚上 19：30 召開。

捌、散會。

管理委員會	主任委員	物業管理公司社區經理
		

