

愛瑪市社區第十四屆管理委員會 112年5月份會議記錄

日期	112年05月11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	副主任委員 <u>林立中</u> 設備委員 <u>龔正</u> 專門委員 <u>連柏筌</u>	監察委員 <u>郭健倫</u> 環保委員 <u>吳秉威</u> 專門委員 <u>謝誌鋒</u>	財務委員 <u>林舒曼</u> 專門委員 <u>黃榮沐</u> 專門委員 <u>謝家燾</u>
請假委員			
列席單位與住戶	僑聯物業-曾豐翕經理、騎士保全、也樂居物業、今網智生活		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：112.4.1至112.4.31止(附件一)

參、管理中心報告：

一、社區住戶現況

總戶數	243	長期裝潢戶	0
自住	230	承租戶	8
售屋	4	總瑩未售戶	1
平面車位	156	機械車位	80

二、社區合約/回饋廠商

序	項目	合約廠商	起	迄	週期	金額	備註
1	物業管理	僑聯公寓大廈 管理維護(股)公司	111.07.01	112.06.30	每月	54,000	年度回饋 活動經費 \$6000/年
		巨僑保全股份有限公司				121,000	
2	環境清潔	偉力環境科技有限公司	111.07.01	112.06.30	每月	62,000	
3	機電保養	龍宇機電管理服務(股)公司	111.08.01	112.07.31	每月2次	7,350	
4	電梯保養	日立永大電梯(股)公司	111.12.15	114.12.14	每月	58,000	10部電梯
5	機械車位	展祥機械/展陞科技(股)公司	112.01.01	112.12.31	每月	10,500	
6	弱電保養	冠眾通信有限公司	111.08.01	112.07.31	每月	4,000	
7	垃圾清運	貫欣環保工程(股)公司	112.03.01	113.02.29	每月	26,000	
8	園藝維護	宏鑫環管企業社	112.02.03		每季	7,000	一年4次
9	影印機租賃	言瑞實業有限公司	111.08.01	112.07.31	每季	3,000	加收超張費
10	公共意外責任險	臺灣產物保險(股)公司	112.03.27	113.03.27	每年	4,456	
11	光世代寬頻	中華電信(股)公司	112.03.22	114.03.21	每月	1,292	固定IP
12	廚餘清運	賴文雄畜牧場			每月	2,000	
13	電梯資訊平台	分眾傳媒(股)公司	112.01.01	112.12.31	每月	回饋廠商\$3500/每月	
14	社區資源回收	楷富企業社	111.11.01	112.10.31	每週3次	回饋廠商\$600/每月	
15	社區E化系統	今網資訊科技(股)公司	99.01.04	自動展約	每半年 (3、9月)	回饋廠商\$1200/半年	

三、四月份工作報告

項次	日期	工作報告	執行進度
1	4/1	清查地下室停車格停車不便之車位，已於 4 月例會提報列管 B1-03、B1-99、B2-03、B2-13 四車位	結案
2	4/1	巡檢 C 棟二樓共四處儲藏室，C9.10 棟有放置消防相關器具(緊急照明燈/緊急逃生燈/消防廣播喇叭)，列冊管理供消防安檢備品用	結案
3	4/2	巡檢各棟水錶漏水狀況，總計 6 處漏水並將漏水處鎖緊	結案
4	4/2	委員會線上決議通過 7D2 謝委員遞補 D1.2 棟空缺委員一職	結案
5	4/3	A1.2.3.5 棟電梯門開關異常聲響，4/6 永大已添加導軌油修復	結案
6	4/6	三月份廠商應付帳款匯款作業完成	結案
7	4/6	各棟頂樓清潔維護	結案
8	4/6	舊衣回收清運	結案
9	4/7	D8.9 棟 1、2 樓安全梯間電信箱門壓扣損壞報修，已於 4 月例會提報，決議統計社區損壞數量後再報請龍宇機電報價維修	列 5 月份例會議題
10	4/7	楷富資源回收及廚餘回收清運	結案
11	4/7.8	【鉅東工程】進行修繕，10D5 梯廳上方磁磚膨共修復完成	結案
12	4/8	台中市養護工程處人行道三處花台破損修復完成	結案
13	4/11	【冠眾弱電】例行保養及楷富資源回收	結案
14	4/11 4/17	2D6 住家浴室上方漏水，已報修龍宇機電 龍宇機電初勘確認為公共管道間漏水，後續維修事宜提報委員會	列 5 月份例會議題
15	4/12	韻律教室後方防火巷排水孔堵塞，已請五蘊通管完成	結案
16	4/13	19:30 召開四月份例行管委會會議	結案
17	4/14	各棟頂樓清潔維護	結案
18	4/17	【龍宇機電】例行保養	結案
19	4/18	(一)依 4 月例會決議通知住戶推薦 8 家物管公司提供報價 (二)騎士保全社區場勘(龔委員陪同)	列 5 月份例會議題
20	4/20	【展翔機械】車位例行保養	結案
21	4/20	遇大雨巡視地下室 B1+B2 計有 6 處積水、滲漏水，已報修廠商	追蹤

項次	日期	工作報告	執行進度
22	4/21	更新電梯內【分眾傳媒】電子公告欄下方區塊 (112年04-05月管理費繳納通知)	結案
23	4/21	區公所領取防汛沙包20袋(25公斤/1袋)	結案
24	4/21	掛號郵寄112年04-05月管理費繳費通知單	結案
25	4/21	各棟頂樓清潔維護	結案
26	4/22	各梯廳及公設大門指引標示更新(請隨手關門/推/拉)	結案
27	4/22	ETC車籍資料彙整、建檔、登錄	進行中
28	4/25	管理室對講機電話線頭故障，冠眾已修復妥	結案
29	4/25	【夙輝工程】第二階段廢棄物清運完成(機/腳踏車及各機房)	結案
30	4/25	掛號寄發總瑩訴訟案相關資料給陳敬升律師	追蹤
31	4/25	向協和派出所報廢閒置久之之有牌照之機車	結案
32	4/27	【夙輝工程】廢棄物清運完工，偕同權責委員驗收	結案
33	4/27	【龍宇機電】B2F車位134旁儲藏間增設照明工程妥	結案
34	4/27	中華電信網域設定完成通知 http://www.tcims.com.tw	後續彩虹設定功能
35	4/27	總瑩訴訟案委任狀追蹤切結書作業進行中	追蹤
36	4/28	各棟頂樓清潔維護	結案
37	4/28	【龍宇機電】例行保養	結案
38	4/29	清理地下室5處機房	結案

四月份管服中心勸導事項

- (一) 4/6 車位 B1-30 車身超出車格線
4/6 梯廳 7B1 放置鞋櫃
4/6 梯廳 11D6 放置大量紙箱
- (二) 4/7 店 S02 騎樓地面油漬及廚餘未清理
- (三) 4/14 住戶 11D9 租客疑似吸毒一案，租客已搬離
- (四) 4/19 機車快遞人員 14:02 騎樓違規騎乘機車，逕行檢舉舉發
- (五) 4/20 住戶違反規約勸導公告無效者(管服中心列管中)，依例會決議執行，並已擬函寄發權責主管機關函文舉發妥
- (六) 4/25 衛生局針對店 S02 進行衛生稽查

四月份非例行性公告事項

- (一) 4/02 廢棄物清運第一階段公告
- (二) 4/18 廢棄物清運第二階段公告
- (三) 4/26 重陽節敬老金匯款申請公告
- (四) 4/26 公設禁止營利行為公告
- (五) 4/29 ETC 作業流程公告
- (六) 4/29 社區公共設施(撞球室/桌球室)地磚鋪設修繕公告
- (七) 4/29 A1. 2. 3. 5 棟及 D3. 5 棟扶手下方磁磚破裂修繕公告

規劃進行中事項

- (一) 停車場地面多處破損及停車位編碼標示不清，建議修補及重新噴漆，廠商場勘報價中
- (二) 地下室各項勸導及安全需知公告更新
(機械車位操作安全說明/停車及雜物相關規範宣導)
- (三) 鄰近商圈特約商店接洽事宜
- (四) 社區公設場地小型活動規劃(銀髮族或親子育樂活動)

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	龍宇機電消防安檢申報討論案	<p>【說明】龍宇機電報價 \$ 36,750 元含稅價申報</p> <p>【決議】9 票決議通過委請龍宇機電進行消防申報</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(追蹤)
2	總瑩建設訴訟案進度報告	<p>【說明】1. 開庭日期時間於 5 月 11 日下午 4 時整 2. 委任書狀已備妥共計 41 份</p> <p>【決議】1. 針對勝訴後賠償金額比例及訴訟費用之分擔，後續尚須討論決議 2. 判決書統籌認領時簽領 3. 即日起追蹤切結書 4. 請經理協助追蹤總瑩每月管理費繳費進度</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(追蹤)
3	社區公設維修報價討論案	<p>【說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 頂樓水塔進水管防鏽(夙輝工程) 2. 各棟頂樓清除雜草、青苔報價(宏鑫園藝/華新園藝) 3. A1. 2. 3. 5 棟 1 至 2 樓及 D3. 5 棟 10 樓扶手下方磁磚破裂(夙輝工程) 4. 各棟頂樓排水孔更新及水龍頭水晶頭拆卸(夙輝工程) 5. A、C、D 棟頂樓地面 PU 防水塗料工程(夙輝工程) 6. D8. 9 棟 1F、2F 安全梯間控制箱壓扣損壞及 B2-134 旁儲藏間增設照明(龍宇機電) <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 9 票決議通過委請夙輝工程 \$ 90,000 元未稅價施作 2. 9 票決議通過委請宏鑫園藝 \$ 5,000 元未稅價施作 3. 9 票決議通過委請夙輝工程 \$ 10,000 元未稅價施作 4. 頂樓排水孔是否再請評估改為短式的排水孔，另外請龍宇協助看能否關閉頂樓水源 5. 請經理尋他家廠商報價比價再議 6. 請龍宇報價感應式電燈再議，另外全面統計控制箱壓扣損壞數量再統一報價 <p>【執行】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已通知廠商排程 2. 已通知廠商排程 3. 已通知廠商排程 4. 頂樓排水孔報價已於 4/25 委員會線上決議討論 頂樓水源已委請龍宇機電協助查勘 5. A、C、D 棟頂樓地面 PU 防水塗料工程，已新增馨居家工程報價，並已於 4/25 委員會線上決議討論 6. 龍宇報價感應式電燈已於 4/23 委員會線上決議討論 通過安裝開關式電燈，已於 4/27 裝置完成 控制箱壓扣損壞數量經統計約 50 顆須修繕，已請龍宇機電報價 	修繕進度追蹤

項	決議事項	執行情形	結案是否
4	大門迎賓車道臨停收費執行及ETC申購進度說明	<p>【說明】1. 服務中心已於3/10正式公告並依據大門車道收費標準落實停車管制</p> <p>2. 實施停車收費管制後，已有效控管停車秩序，累計截至3/31止收費\$700元</p> <p>3. ETC申購進度說明：3/22公告申請ETC累計截至3/31止，登錄車籍資料約1/4戶，申購條碼計21筆</p> <p>【決議】1. 請經理公告ETC正式試用、採購及全面使用及遙控器等相關期限須知</p> <p>2. 攸關地下室停車格規劃不佳致停車不便之車位，請經理通知三戶住戶委員會同意個案酌情寬限停車方式，但限車輪需停於車格內</p> <p>【執行】已依決議執行中</p>	(追蹤)
5	舉辦市集活動討論案	<p>【說明】1. 為攏絡增加住戶情誼及互動，也藉此提升社區之形象為目的</p> <p>2. 議請委員提供建議及方向作為日後舉辦之參考依據</p> <p>【決議】1. 請經理提早規劃適當時間或節慶的活動再呈報委員會討論，只要廠商能配合盡量以大節日為主</p> <p>2. 社區每年核發一次消費禮金可配合活動酌用</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(追蹤)
6	廠商合約屆期續約討論案	<p>【說明】針對物業及清潔合約討論</p> <p>【決議】請經理提早備妥廠商報價事宜下次例會討論決議</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	列5月份例會議題
7	委員會群組線上表決議題追認案	<p>【說明】</p> <p>一、3/14表決ETC條碼申購方案</p> <p>二、3/17表決C9.10棟玄關門地紋鏈鏽蝕故障案</p> <p>三、3/24表決10D5梯廳口上方磁磚膨共維修案</p> <p>四、4/1表決7D2謝家燾先生擔任該棟空缺委員一職案</p> <p>【決議】全數通過執行</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(結案)

項	決議事項	執行情形	結案是否
8	臨時議題一、針對振恆工程施作四處採光罩討論	<p>【說明】呈附報價單及現況圖如附</p> <p>【決議】1. 針對與住戶端相關之採光罩工程，議請經理與住戶先行溝通後，由廠商與住戶達成共識，非公設之私領域委員會原則上不予以承擔廠商修復之費用</p> <p>2. 委員會 9 票決議通過爾後涉及住戶端工程之驗收須偕同住戶驗收</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(追蹤)
9	臨時議題二、住戶租借公設若有營利之情事，議請討論是否需加收清潔費	<p>【說明】為提昇公設使用率及正當性，避免住戶私人營利之行為</p> <p>【決議】決議公設限住戶申請，住戶可聘請老師針對住戶做教學使用，原則收取清潔費 200 元/小時，另禁止使用公設有營利之行為，若有被檢舉，則請住戶填寫切結書證明無營利行為</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(結案)
10	臨時議題三、針對住戶違反社區規約，勸導無效之處置	<p>【說明】特定違規勸導單無約束力時，是否以函文方式通知住戶，以達改善之效果</p> <p>【決議】針對 5D6、9C10、12C3、7B1 佔用公共空間影響消防或排水孔阻塞等問題發生，議請經理以委員會名義發函通知住戶限期改善，並依法規通知主管機關舉報裁罰</p> <p>【執行】依決議執行函請主管機關及住戶限期改善</p>	(追蹤)
11	臨時議題四、委員會交辦工作事項	<p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工程驗收標準： <ul style="list-style-type: none"> 工程10000元以下，由經理驗收 工程10000元~80000元，偕同1位委員驗收 工程80000元以上，偕同2位委員驗收 2. 工程報價依據： <ul style="list-style-type: none"> 工程10000元以下，擇合約(配合)廠商一家報價 工程10000元~80000元，擇二家廠商報價 工程80000元以上，擇三家廠商報價 3. 工程以單項報價為主(相關工程勿分開報價) 4. 請經理加強巡視社區落實回報 5. 請經理製作公告提醒店面住戶，店面一樓後方逃生門限逃生緊急避難使用，店委提議違者罰鍰800元，並請店家填寫切結書 6. 鄰長交託之敬老金請經理公告住戶 7. 持續追蹤店面 S01 及 S02 違規改善進度 <p>【執行】依決議執行</p>	(結案)

伍、議題討論：

議題一、廠商合約屆期續約討論案

【說明】1. 僑聯物業112年6月30日止(目前合約費用\$175,000元)

新年度合約費用\$190,000元

委員會併他家報價單討論決議(附件二)

2. 偉力清潔112年6月30日止(目前合約費用\$62,000元)

新年度合約費用\$66,000元(附件三)

另提供樂居清潔報價單如附(附件四)(議請委員討論決議)

【決議】1. 經騎士保全及也樂居物業兩家公司簡報後，含現任僑聯物業總計三家物業

參與遴選，委員會表決決議通過由騎士保全承接112年度物業新合約

2. 決議議請騎士保全推薦清潔公司報價，列六月例會呈報

議題二、社區公設維修報價討論案

【說明】1. 夙輝工程頂樓排水孔24顆報價\$10,800未稅更新(附件五)

2. 龍宇機電施做電信箱門壓扣50組報價\$12,500未稅更新(附件六)

展昇水電採購零件50組報價\$3,412含稅(附件七)擇請龍宇機電安裝

3. 頂樓PU地面防水工程三家報價

夙輝工程\$64,295(未稅)(附件八)

馨居家工程\$84,510(未稅)(附件九)

潔晟實業社\$38,560(未稅)(附件十)

4. 2D6浴廁天花板內公共管道間漏水工程兩家報價(查漏費用，維修另計)

龍宇機電協勘委請承包商查漏報價\$35,000未稅施作(附件十一)

涂勝吉承包商查漏報價\$46,000未稅施作(附件十二)

5. 中元普渡圓桌及棚架環宇帆布報價\$9,000未稅(附件十三)

(比照去年同廠商模式搭設)(普渡用品費用另計)

【決議】1. 決議8票通過由夙輝工程\$10,000未稅更新

2. 決議9票通過向展昇水電\$3,412含稅採購50組

另擇請龍宇機電協助安裝(安裝費請龍宇機電報價施作)

3. 決議10票通過由潔晟實業社\$38,560未稅施作

4. 決議9票通過由龍宇機電承包商\$35,000未稅施作

5. 決議10票通過由環宇帆布\$9,000未稅承接

議題三、今網智生活代繳管理費討論案(今網智生活業務葉經理簡報)

【說明】住戶(9D6)提議是否增加今網智生活代繳管理費功能(附件十四)

【決議】決議 10 票通過增加今網智生活代繳管理費功能

議題四、委員會群組線上表決通過議題追認案

【說明】一、4/20 表決 4 票通過龍宇機電增設地下室儲藏室電燈一案

【決議】依決議執行

陸、臨時動議

臨時議題一、委員會交辦工作事項

【決議】1. 同意於下屆區權會提議規約納入店面餐飲租賃規範

2. 針對已公告違規戶，違規物拆除改善後現場需復原，另針對限期未清運或需由管理中心代清運違規物之違規戶，需事先請廠商報價清運費並告知違規戶

柒、下次例會開會時間：112 年 6 月 8 日 星期四，晚上 19：30 召開

捌、散會

管理委員會	主任委員	社區經理
		 112.5.17

附件一

愛瑪市社區 管理委員會112年04月
財務收支表

收 入		金 額	支 出		金 額	
管理費收入		332,308	03月巨橋保全管理服務費		121,000	
管理費收入-機械車位		8,000	03月巨橋保全行政事務費		54,000	
應收票據-管理費(兌現)		17,384	03月偉力清潔清潔費		62,000	
利息收入-台銀定存息		7,296	03月冠眾通信弱電保養維護費		4,000	
其他收入-感應扣		100	冠眾通信感應扣20顆		1,300	
其他收入-停車費		50	03月龍宇機電消防保養費		7,350	
其他收入-ETC		2,250	D67棟消防中繼器故障更新		1,950	
其他收入-東森分眾回饋金		3,500	C78棟4F消防中繼器故障更新		2,150	
其他收入-群健有線回饋金		1,000	D12揚水無聲逆止閥故障更新		9,000	
			泡沫馬達連軸故障更新		26,900	
			管理室馬桶蓋故障更新		998	
			03月日立電梯電梯保養費		58,000	
			03月展隆科技機械車位保養費		10,500	
			03月貫欣環保垃圾清運費		26,000	
			03月賴文雄生熟廚餘處理費		2,000	
			洛城有限公司管理室濾心更換		1,500	
			言瑞實業影印機月租費2~4月		3,000	
			承泰工程修繕BC棟頂樓水表箱門		6,500	
			居家修繕更新C9、10棟1樓地腳鍊		9,500	
			03月防火管理人服務費-陳蔴富		1,200	
			03月台銀帳單代收平台費		500	
			02月電話費23596989		390	
			02月傳真費23581005		300	
			03月零用金申請		6,870	
合 計		371,888	合 計		416,908	
銀行存款						
科 目	上期餘額	本月收入	本月支出	本月餘額	備 註	
零用金	10,000	6,870	6,870	10,000		
銀行存款	2,441,448	371,888	416,908	2,396,428		
定期存款	8,040,000			8,040,000		
合 計	10,491,448			10,446,428		
未兌現票據:						
序號	日期	證明單編號	票據編號	到期日	金額	備 註
1	3/29	13242	5762112	4/20	17,384	
				合計	17,384	