

愛瑪市社區

第十四屆管理委員會112年02月份例行會議記錄

日期	112年02月09日(星期四) 19:30-21:50		
地點	社區一樓圖書室		
主席	主任委員 陳菴富	記錄	社區經理 黃國磊
出席委員	主任委員 陳菴富 設備委員 龔正 專門委員 謝誌鋒	監察委員 郭健倫 專門委員 連柏荃	財務委員 林舒曼 專門委員 黃榮沐
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-簡孝宇處長		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：(112.1.1至112.1.31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)	\$2,427,341	\$350,870	\$780,877	\$1,997,334
台灣銀行(定存)	\$8,040,000	0	0	\$8,040,000
零用金	\$10,000	21,349	21,349	\$10,000
暫收款(裝修押金)-存入台銀	\$0	0	\$0	\$0
總計	\$10,477,341			\$10,047,334

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	24
售屋	3	總瑩未售戶	1
平面車位	156	機械車位	80

1/3 管理中心報告:

1. 偉力清潔來電表示，原排訂 1/9(一)進行特清，因該公司高壓清洗機故障，將延至 1/19(四)施作
2. 元月份保全人員排休表上傳網站
3. 元月份保養廠商日期公告張貼並上傳
4. 日立永大電梯公司至社區施作例行保養，保養單上傳網站
5. 製作元月份大型廢棄物收費清運日期公告，張貼並上傳

1/4 管理中心報告:

1. 陪同新任財委至台銀辦理印鑑變更
2. 有關 D35. D67 棟住戶反映早晨及晚上聽到的撞擊聲，已經電聯 11D6 所有權人告知此事(懷疑該承租戶使用啞鈴撞擊地板造成的聲響)，該所有權人表示會進行了解
3. 製作 12 月份財務報表
4. 回公司繳交 12 月份財務報表，進行稽核

1/5 管理中心報告:

1. 製作請落實資源回收分類工作公告，張貼並上傳
2. 連絡侯技師，詢問社區安全檢查申報日期，侯技師列了社區需準備的資料(準備中)
3. 社區影印機發出沒有碳粉警示，連絡言瑞儘快安排進行更換
4. 彩虹網站吳經理傳來訊息，希望社區準備移機事宜(如附件)，請龔委員協助處理

1/6 管理中心報告:

1. 龍宇機電技師至社區繼續消防設備缺失改善作業
2. 言瑞公司技師至社區更換碳粉
3. 資源回收商反映，住戶未做好資源分類，廠商表示若未見改善，將會拒收，再次製作請做好資源回收分類公告，張貼並上傳
4. 製作1月份管理委員例行會議召開日期，張貼並上傳
5. 將社區申報安全檢查所需資料，電傳給侯技師
6. 10:00 電聯今網科技客服 2297-4588、22974589、412-8166，電話始終忙線中，無人接聽，留社區電話，也未見回覆
7. 有關 D35. D67 棟噪音問題，經連絡 11D6 所有權人賴先生同意，將其連絡電話告知監委
8. 14:20 再次電聯今網科技，廠商表示將請工程師確認回覆

1/7 管理中心報告:

1. 今網科技廠商工程師來電表示，詢問申請固定 IP 的用途，經說明後，因為不確定是否符合彩虹網站-吳經理所提需求，該工程師希望與吳經理直接連絡，於是給了對方彩虹網站的連絡電話

1/9 管理中心報告:

1. 巡視 10D5 電梯廳牆避免膨共及安全梯扶手鬆動情形，拍照傳給夙輝工程-張老闆，張老闆表示人在外地，無法到社區實地勘查，初估費用每案件各 \$3000 元，牆面膨共無法拆除重貼，縫細部分打矽利康加以固定，扶手部分，用風槍打釘，底部加 L 鐵固定
2. 今網科技廠商工程師來電表示，已經有和吳經理直接連絡，確認今網科技無法提供吳經理所需固定 IP 網路
3. 請保全人員協助張貼捐血活動公告，並上傳
4. 電聯晉昇環保，請其報價，稍後廠商電傳報價單(洗水塔、環境消毒)

1/10 管理中心報告:

1. 拆除聖誕樹及燈飾，裝箱封存放置儲藏室
2. 展翔機械車位廠商至社區例行保養，並送交停車設備使用安全許可證申辦費用報價單
3. 冠眾通信至社區例行保養
4. 龍宇機電至社區例行保養，請期協助拆除大廳及中庭聖誕燈飾，裝箱封存放置儲藏室
5. 製作 B1-92 車位旁公設地區停放機車(PW6-998)，違反社區規約，限期改善公告，張貼並上傳
6. 電梯廳感應器不夠使用，已經向三勇水電材料行訂購 10 只 \$4100 元，預計明後天到貨

1/11 管理中心報告:

1. 昨晚保全回報住戶反映店面洗衣店有很大聲的異音，經查為洗衣店 3 號機台發出，除了晚班保全立即通知該戶廖老闆處理外，早上再次通知廖老闆，請其儘速處理
2. 店 19 至管理室申請 1/12-1/19 該戶室內木作裝潢施工，製作公告張貼

1/12 管理中心報告:

1. 龍宇機電電傳 D12 揚水無聲逆止閥故障更新工程、泡沫馬達連軸故障更新報價單
2. 三勇水電材料行至社區送交 10 只紅外線感應器
3. 清潔人員反映打卡鐘有問題，日期及時間常會無法正確顯示
4. A 棟頂樓水錶箱內發現有 1 支管路會漏水，已電聯龍宇機電，請其儘快派員前來處理
5. 今晚 19:30 召開管理委員會例行會議

1/13 管理中心報告:

1. 龍宇機電技師至社區 A 棟頂樓水錶箱內有 1 支會漏水管路鎖緊(已完成)
2. 電聯夙輝工程行，請其下星期一至社區勘查 10D5 電梯廳牆面及安全梯扶手修繕工程
3. 製作 B2-9 車位內堆放雜物公告，並張貼

1/16 管理中心報告:

1. 夙輝工程行-張老闆至社區勘查 10D5 電梯廳牆面及安全梯扶手修繕工程，牆面判定是磁磚，過年後再詳細勘查報價，安全梯扶手，確認為先前回報價格處理，頂樓鐵欄杆除鏽油漆與雜物清運，另行報價
2. 製作春節期間環保室管制公告，張貼並上傳
3. 製作管理費春節期間暫停收取公告，張貼並上傳
4. 製作社區招聘短期工讀生公告，張貼並上傳
5. C78 棟 4 樓授信總機疑報，龍宇機電技師前來檢測，判定為中繼器故障，報價中

1/17 管理中心報告:

1. 侯技師工作人員至社區，拿取社區安全檢查申報資料：社區竣工圖影本、公共意外險保單影本
2. 元月份請款資料，呈送監委審核
3. 有關社區消防設備更新報價，與龍宇-張總議價，尚未得到回覆

1/18 管理中心報告:

1. 侯技師工作人員至社區進行公共安全檢查
2. 貫欣環保將社區春節期間承租垃圾子車一台，載運至社區
3. 繕寫元月份管理委員會會議記錄，完成呈主委簽認

1/19 管理中心報告:

1. 偉力清潔公司派員至社區進行合約內特清作業，15:30 完成離開
2. 元月份會議記錄影印張貼公告，並上傳
3. 龍宇機電回覆消防設備更新報價，原來報價連同 1 月 16 日 C78 棟 4 樓消防箱中繼器故障報價共計 \$44311 元(含稅)，張總說 \$40,000(含稅)施作
4. 元月份請款資料，呈送主委審核

1/30 管理中心報告:

1. 2 月份清潔員排休表，上傳社區網站
2. 更新社區招聘短期資料 E 化工讀生 1 名公告，張貼並上傳
3. 龍宇機電電傳消防設備更新整合報價，原來報價共計 \$44,311 元(含稅)，議 \$40,000(含稅)施作，回傳同意修繕報價
4. 社區 10A1 住戶陳云謙同學，有意願社區資料 E 化工讀，聯絡電話 0906-905280，但是要從 2 月 4 日起，明天早上凌晨出國，2 月 4 日下午約 4-5 點回國，只能做到 2 月 18 日，要回台北開學，已經有教她如何掃描文件及資料夾存放位置，屆時再請龔委員指導她有哪些資料要 E 化

1/31 管理中心報告:

1. 製作 2 月份協力廠商例行保養日公告，張貼並上傳
2. 電聯通知日立永大電梯公司，請其針對 A 棟電梯配重，儘快安排校正
3. 巡查地下室停車場，有關違反社區規約情形，開立通知單，拍照製作公告，張貼並上傳
4. 通知冠眾通信-洪老闆，請其儘快安排 ETC 工程

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	社區頂樓鐵欄杆除鏽油漆修繕討論案。	<p>【說明】</p> <p>延續上次會期委員提出建議，本次會議討論。</p> <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與會委員：7 票同意請廠商將除鏽油漆費用與清運雜物費用，分開計價。 2. 除鏽油漆費用再行議價。 3. 以上報價再回報給管理委員會。 <p>【執行】</p> <p>本案依決議執行，今日會議繼續討論。</p>	(追蹤)
2	社區各項修繕討論案。	<p>【說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店 16 柱子壁磚脫落，經找廠商勘查。(報價單：略) 2. D35 棟 10 樓梯廳牆面膨共情形，口頭報價。 3. D35 棟 10 樓安全梯扶手晃動情形，口頭報價。 <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與會委員：7 票同意廠商報價，由夙輝工程承作。 2. 第 2 點與第 3 點，會後請社區經理聯絡廠商，實地勘查後報價，再進行回報。 <p>【執行】</p> <p>本案第 2 點與第 3 點已有聯絡廠商，廠商尚未回覆。</p>	(追蹤)
3	社區清洗蓄水池、水塔、病媒防治討論案。	<p>【說明】</p> <p>社區上一次施做為 111 年 8 月份，依據慣例每半年施做一次，因此今年度施做日期，應於 112 年 2 月份。(報價單：略)</p> <p>【決議】</p> <p>與會委員：7 票同意廠商報價，惟環境消毒施作日期，需先詢問里長，錯開行程。</p> <p>【執行】</p> <p>本案已有聯絡廠商，廠商尚未回覆。</p>	(追蹤)
4	停車位內機車停放相關規定討論案。	<p>【說明】</p> <p>機車停放汽車位，禁止停放車位二側，目的是為了如果已經停放汽車之後，機車再停放二側，可能會影響旁邊車位汽車人員進出，若是沒有停放汽車情形下，機車是否要規定機車不能直放停車？。</p> <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為了公平原則，無論旁邊是否有其他汽車位，機車停汽車位，嚴禁停放車格二側，違反者視同違反社區規約。 2. 住戶停放機車後，汽車的車頭或車尾有超出車格線，也是違反社區規約行為。 <p>【執行】</p> <p>本案依決議執行。</p>	(結案)

5	社區消防水電設備損壞更新討論案。	<p>【說明】 1. 12/28 D67 棟 12 樓消防箱中繼器損壞更新。(報價單：略) 2. 12/30 D12 揚水無聲逆止閥故障更新工程。(報價單：略) 3. 01/06 泡沫馬達連軸故障更新。(報價單：略)</p> <p>【決議】 與會委員：7 票同意由龍宇施作，但請社區經理與該公司張總議價回報。</p> <p>【執行】 本案第 1 點和第 2 點以於 2/1 施作完成。 第 3 點尚未安排施作日期。</p>	(追蹤)
6	社區住戶大掃除日期討論案。	<p>【說明】 去年指定為週日和週二共二天為住戶大掃除日。</p> <p>【決議】 經管委會決議，指定 1 月 15 日週日及 1 月 17 日週二共兩天，為住戶大掃除日，屆時敬請住戶勿在陽台曬衣服，避免其他住戶清潔陽台時，將污水弄髒您的衣服，敬請住戶確切配。會後請社區經理儘速公告週知。</p> <p>【執行】 本案依決議執行。</p>	(結案)
7	社區相關資料保存討論案。	<p>【說明】 日前龔委員建議社區網站內存放社區資料項目。</p> <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同意與彩虹數位公司，進行社區網站移機作業，網站名稱：台中愛瑪市社區，會後請社區經理聯絡彩虹數位公司-吳經理，協助申請處理。 2. 社區招聘工讀生 1 名，處理社區資料 E 化，會後請社區經理儘速公告週知。 3. 社區資料需 E 化項目如下：(略) <p>【執行】 本案第 1 點待彩虹數位公司協助處理。 第 2 點招聘工讀生 1 名，已有社區住戶報名。 第 3 點工讀生 1 名，於 2/4 打卡上班。</p>	(追蹤)
8	社區公設安裝冷氣一案討論案。	<p>【說明】 由於 108 年區分所有權人會議議題，『公設電影院可否改為多功能室』。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 先表決是否同意變更為多功能教室。 (2) 如有同意變更為多功能室，再表決①教學使用②音樂教室③文藝教學④乒乓球室。 (3) 以上均同意後，再表決是否增設冷氣機，使用冷氣收費再由管委會討論決議。 <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 108 年區分所有權人會議出席簽到含委託計 153 人。 2. 議題『公設電影院可否改為多功能室』同意票 24 票。 3. 社區規約明訂，贊成票數應為出席人數 1/2(含)以上，才視為通過。 4. 同意變更為多功能教室 24 票，並未達出席人數 1/2，因此本案並未通過，故後續表決是否增設冷氣機，皆為無效表決。 <p>【執行】 本案依決議執行。</p>	(結案)

9	物業服務人員春節執行勤務慰勞金討論案。	<p>【說明】 為感謝物業人員及清潔人員一年來的辛苦及春節期間正常執勤服務社區，懇請管委會代表發放春節獎勵紅包。</p> <p>【決議】 與會委員：7票同意物業公司與清潔公司，駐點服務人員共7人，今年春節慰問金每人1,000元，共計新台幣7,000元正，由零用金提撥支付。</p> <p>【執行】 本案依決議執行。</p>	(結案)
10	停車設備使用安全許可證費用討論案。	<p>【說明】 依據廠商回報，社區安全許可證將於112年4月23日到期，因申辦需二個月以上作業時間。(報價單：略)</p> <p>【決議】 與會委員：7票同意上述廠商報價申辦費用。</p> <p>【執行】 本案依決議執行，已經通知廠商依決議辦理。</p>	(結案)
11	住戶意見反映單討論案。	<p>【說明】 8D5、3C3住戶意見反映單</p> <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關社區採購10尺以上鋁梯，因固定10尺鋁梯高度，電梯無法載運，擬採購伸縮梯，請社區經理洽詢相關資料後，回報委員會。 2. 日前夜間店面洗衣店因機器故障，導致造音擾鄰，雖是偶發事件，但還是嚴重影響到其他住戶安寧，因此請社區經理會後連絡洗衣店主，請其提供若遇這類情形發生時，可以簡易排除的方法，避免持續擾鄰。 <p>【執行】 本案第1點本次會議決議。 第2點店主尚未回覆辦法。</p>	(追蹤)
12	清潔員出勤打卡鐘更新討論案。	<p>【說明】 清潔員反映打卡鐘出現問題，導致日期及時間常常無法顯示。(報價單：略)</p> <p>【決議】 與會委員：7票同意由社區經理提出擬採購的機型及報價。</p> <p>【執行】 本案依決議執行，並於1/13採購更新完成。</p>	(結案)

伍、討論議題

議題一、社區園藝維護承攬續約討論案。

說明：園藝廠商112年新合約。(合約內容：略)

決議：與會委員：6票同意由原廠商續約。

議題二、社區公共意外險續約討論案。

說明：社區公共意外險到期日 112 年 3 月 27 日。(續保報價單：略)

決議：1. 請社區經理洽詢富邦產險，請其提供理賠明細。
2. 請社區經理另外找其他保險公司報價。

議題三、社區頂樓鐵欄杆除鏽油漆修繕討論案。

說明：延續上次會期會議決議，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。(報價單：略)

決議：與會委員：6 票同意由夙輝工程以 \$ 300,000 元(未稅)承作。

議題四、社區清運雜物費用討論案。

說明：如議題三說明。(報價單：略)

決議：與會委員：6 票同意由夙輝工程議價後以 \$ 20,000 元(未稅)承作。

議題五、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，請直接報警處理。
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。

議題六、機車違法停放機械車位後續處理討論案。

說明：委員提案，討論如何開罰違法規約者，如何落實去執行。

決議：1. 會後請社區經理製作，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，請社區保全人員協助拍照存證。

議題七、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：經委員會與物管公司協談結果，後續由物管公司安排接替的社區經理，協助社區辦理。

陸、臨時動議

臨提一、委員經洽詢台中市都發局詢問，有關地下室停車場，堆放雜物的認定原則，都發局承辦人員表示，停車場僅供停放車輛使用，其他物品都是屬於雜物，以上並經委員會確認，停放車輛除了安全帽、外送箱及車罩外，其餘皆屬於雜物，雨衣僅可於下雨天放置，天晴後必需收好，否則也是雜物。上述規定請社區經理，儘快製作公告周知。

臨提二、住戶反映各棟電梯異常情形，會後請社區經理，製作電梯異常情形反映公告，張貼於各棟電梯內公告欄，請住戶填寫，為期一星期，之後請社區經理，將住戶反映異常情形，提供給日立永大電梯公司，作為修復改善的依據。

臨提三、社區電梯內分眾傳媒電子公告欄，下方有一小區塊，請社區經理洽詢分眾傳媒是否可以提供給社區使用。

臨提四、請物管公司針對以下二點函文回覆社區

1. 社區消防泡沫原液，國霖機電聘任為社區保養廠商時，突然憑空消失，後續國霖機電有進行賠償處理。
2. 111年第14屆區分所有權人會議中，討論提案一，出現第三選項(非議題討論正常選項)，經現場出席所有權人同意，已修改選項，並以同一議題，第二次投票結果，完成議題討論決議。

臨提五、物管公司社區經理替換，請做好1. 總瑩建設訴訟委託書。2. ETC 進度的移交。

臨提六、請聯絡振恆公司-楊老闆撥空至社區，與委員會洽談社區工程後續的處理情形。

柒、下次例會開會時間：112年03月09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
		