

愛瑪市社區第十四屆管理委員會 112年6月份會議記錄

日期	112年6月8日(星期四) 19:30		
地點	社區一樓圖書室		
主席	主任委員 陳蔭富	記錄	社區經理 廖安妮
出席委員	副主任委員 林立中 設備委員 龔正 專門委員 連柏筌	監察委員 郭健倫 環保委員 吳秉威 專門委員 謝誌鋒	財務委員 林舒曼 專門委員 黃榮沐 專門委員 謝家燾
請假委員	專門委員 連柏筌、專門委員 謝誌鋒、專門委員 謝家燾		
列席單位與住戶	僑聯物業-曾豐翕經理、騎士保全		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：112.5.1至112.5.31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、五月份工作報告

項次	日期	工作報告	執行進度
1	5/2	1. 【永大電梯】例行電梯保養作業 2. C9.10 棟電梯載重調整並一併檢測其他棟電梯妥	結案
2	5/4	【振恆工程】公設整修工程(撞球室/桌球室地磚拆除清運跟鋪設)	追蹤
3	5/4	住戶違反規約勸導無效者已於 4/20 寄發函文，(頂樓種花、種菜、淨水器、鞋櫃)市政府住宅管理處排程處理中，待持續追蹤回覆	追蹤
4	5/5	【夙輝工程】A1.2.3.5. 棟一至二樓扶手下方磁磚破裂工程(5/18 完工)	結案
5	5/5	B1.2. 棟 R 樓防火門門弓器異常報修廠商(振恆工程 5/8 協助修復)	結案
6	5/6	協尋 8B2 貴重物(錢包)，並妥善保管後歸還	結案
7	5/6	清理各棟頂樓(例行每週一次)	結案
8	5/8	【振恆工程】修補迎賓車道抵石損毀處(廠商回饋工程)	結案
9	5/9	【潔晟實業社】李双全進行場勘 (一)A、C、D 棟頂樓地面 PU 防水塗料工程 (二)B1+B2 約計有 6 處積水、滲漏水	提案六月例會
10	5/9	【振恆工程】撞球室/桌球室地磚拆除清運跟鋪設進度：水泥砂打底	追蹤
11	5/9	自來水公司抄水表完成	結案
12	5/9	環保局福恩里登革熱防治噴藥作業	結案
13	5/9	【彩虹網站】社區網域名稱註冊完成(https://www.tcims.com.tw)	結案
14	5/9	四月份廠商應付帳款匯款作業完成	結案
15	5/10	【冠眾通信】例行弱電保養作業	結案
16	5/11	19:30 委員會月例會(騎士/也樂居保全及智生活代繳管理費簡報)	結案
17	5/11	【龍宇機電】例行機電保養作業	結案
18	5/11	追蹤陳律師總瑩建設訴訟案今日開庭結果 下次開庭日 112 年 7 月 6 日下午兩點半	追蹤
19	5/11	1. D6.7 棟電梯發出聲響，報修永大電梯為風扇損壞已更新妥 2. C9.10 棟電梯門無法開關門，永大電梯檢修為門導軌鬆動偏移 已校正調整緊固導軌妥	結案
20	5/12	清理各棟頂樓(例行每週一次)	結案

項次	日期	工作報告	執行進度
21	5/12	清理各棟頂樓(例行每週一次)	結案
22	5/12	【冠衆通信】查修 C9.10 棟電梯內門禁讀卡機，重新設定連線恢復妥	結案
23	5/12	【夙輝工程】店 10 柱子壁磚脫落修繕工程完成	結案
24	5/13	僑聯物業致贈母親節康乃馨	結案
25	5/13	巡檢社區地下室停車場違規及車位雜物，開立違規通知單	結案
26	5/16	【宏鑫園藝】各棟頂樓清除雜草、青苔作業完成	結案
27	5/16	B2 排風機異常啟動，經龍宇機電查修為二氧化碳感應排煙啟動	結案
28	5/16	協助住戶 5C2 浴室漏水及馬桶堵塞報修水電修復妥	結案
29	5/17	管理室前中庭水池公設附鎖公共栓水龍頭漏水 報修龍宇機電(5/24 更換完成)	結案
30	5/17	B2-27 車位上方日光燈光衰報修龍宇機電	追蹤
31	5/17	彙整建檔 ETC 車籍資料及停車照	進行中
32	5/18	【夙輝工程】A1. 2. 3. 5. 棟一至二樓及 D3. 5 棟 10 樓扶手下方磁磚破裂 工程完工	結案
33	5/18	清理各棟頂樓(例行每週一次)	結案
34	5/19	消防局第六大隊通知，5/26 下午 15:30 進行 111 年度消防安檢限改項目 複查作業	追蹤
35	5/22	【潔晟實業社】ACD 棟頂樓 PU 防水塗料工程(清洗地面完成)	追蹤
36	5/23	【展祥機械】例行機械車位保養並張貼有效期限內的使用許可證	結案
37	5/24	騎士保全張總與委員洽談物業合約細節	結案
38	5/27	管理室受信總機冷氣機漏水報修竣庭空調(6/4 清理修復妥)	結案
39	5/27	清洗店面騎樓(例行每月二次)	結案
40	5/30	【龍宇機電】消防缺失改善進度：消防設備檢測	結案

項次	日期	工作報告	執行進度
41	5/30	【振恆工程】公設整修工程 撞球室/桌球室水泥壁面壁癌補土刷漆完成，已排程 6/1 進行第一階段驗收作業	結案
42	5/30	拜訪新入住戶店 5(電動車、滑板車銷售)，預計 6 月中旬開業	結案
43	5/30	店面 18、19 前地面地磚裂縫及滲水報請潔晟工程報價(6/6 完工)	結案
44	5/31	D8.9 棟電梯關門聲過大報修永大電梯(6/1 檢修更新門掛板完成)	結案
45	5/31	【彩虹網站】連線異常報修中，6/2 檢測為中華電信未連線，經聯繫已連線完成	結案

五月份管服中心勸導事項

- (一) 5/5 店 S01 騎樓格柵違建拆除
- (二) 5/8 環保局稽查店 S02 便當店油煙
- (三) 5/11 住戶 9C10 頂樓違規裝置淨水器撤除
- (四) 5/13 住戶 10C3 梯廳堆放大量寵物飼料撤除
- (五) 5/27 店面 S16 騎樓人行道隨地亂丟菸蒂(貼勸導公告於騎樓完成)
- (六) 5/27 住戶 6C10 不定時擾鄰噪音勸導
- (七) 5/31 勸導機械車位 B2-132 堆放雜物(總瑩建設車位，已通報總瑩建設並開立違規單)

五月份非例行性公告事項

- (一) 5/03 無菸害社區公告
- (二) 5/11 僑聯物業致贈母親節康乃馨公告
- (三) 5/12 福恩里親子聯誼活動公告
- (四) 5/13 各棟頂樓清除雜草、青苔工程公告
- (五) 5/19 消防安檢複查公告
- (六) 5/24 日班保全人事異動公告
- (七) 5/31 隨地亂丟菸蒂相關罰則公告。

規劃及進行中事項

- (一) 停車場地面多處破損及停車位編碼標示不清，擇請廠商修補及重新噴漆報價
- (二) A棟、C8棟、C9棟多處樓層扶手晃動嚴重報請廠商報價
- (三) 地下室三處漏水廠商報價進度(另有兩處為振恆工程保固範圍)
- (四) 公設撞球室撞球杆損壞更新
- (五) 【潔晟工程】ACD棟頂樓PU防水塗料工程進度
- (六) 【展昇水電】自購50組電信箱門扣進度(龍宇機電安裝)
- (七) 【振恆工程】未完成及已完成工程驗收進度
- (八) 【龍宇機電】委外廠商施作2D6查漏工程進度
- (九) 【巨僑保全/騎士保全】7/1新舊物業公司交接事宜
- (十) 【夙輝工程】頂樓排水孔更新工程
- (十一) 【夙輝工程】頂樓進出水水塔管道防鏽工程
- (十二) 【冠眾通信】ETC工程進度
- (十三) 【彩虹網站】建置工程進度
- (十四) 【今網智生活】代繳管理費建構事宜
- (十五) 【總瑩訴訟案】後續進度事宜
- (十六) 【寰宇帆布】中元普渡交辦事項(詳見五月例會會議記錄)
- (十七) 【龍宇機電】更換受信總機警報異常之中繼器進度
- (十八) 【龍宇機電】111年消防缺失改善工程
- (十九) 鄰近商圈特約商店接洽事宜
- (二十) 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	廠商合約屆期續約討論案	<p>【說明】物業及清潔合約至 6/30 截止討論案</p> <p>【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</p> <p>2. 決議議請騎士保全推薦清潔公司報價六月例會呈報</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(追蹤)
2	社區公設維修報價討論案	<p>1. 【說明】夙輝工程頂樓排水孔24顆報價 \$ 10,800更新</p> <p>【決議】決議 8 票通過由夙輝工程 \$ 10,000 更新</p> <p>2. 【說明】龍宇機電施作電信箱門壓扣50組報價 \$ 12,500更新</p> <p>【決議】決議 9 票通過向展昇水電 \$ 3,412 採購 50 組另請龍宇機電安裝(安裝費請龍宇機電報價施作)</p> <p>3. 【說明】頂樓PU地面防水工程三家報價 夙輝工程 \$ 64,295 馨居家工程 \$ 84,510 潔晟實業社 \$ 38,560</p> <p>【決議】決議 10 票通過由潔晟實業社 \$ 38,560 施作</p> <p>4. 【說明】2D6浴廁天花板內公共管道間漏水工程兩家報價 龍宇機電協勘委請承包商查漏報價 \$ 35,000、 涂勝吉承包商查漏報價 \$ 46,000</p> <p>【決議】決議 9 票通過由龍宇機電承包商 \$ 35,000 施作</p> <p>5. 【說明】中元普渡圓桌及棚架環宇帆布報價 \$ 9,000</p> <p>【決議】決議 10 票通過由環宇帆布 \$ 9,000 承接</p>	(追蹤)
3	今網智生活代繳管理費討論案	<p>【說明】住戶(9D6)提議是否增加今網智生活代繳管理費功能</p> <p>【決議】決議 10 票通過增加今網智生活代繳管理費功能</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(追蹤)
4	委員會群組線上表決通過議題追認案	<p>【說明】4/20表決4票通過龍宇機電增設地下室儲藏室電燈</p> <p>【決議】依決議執行</p> <p>【執行】已完成</p>	(結案)

項	決議事項	執行情形	結案是否
5	臨時議題一、 委員會交辦事項	<p>【說明】呈附報價單及現況圖如附</p> <p>【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</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(追蹤)

伍、議題討論：

議題一、新舊物業交接進度說明及報告(騎士保全與會)

- 【說明】(一) 僑聯物業預計6/17進行關帳(管理費及相關現金收支結算至6/17) 6/17至6/30收取之現金，以現金交接騎士保全
- (二) 騎士保全報告人員進駐交接事宜(經理、保全)
- (三) 呈委員會通知僑聯物業及偉力清潔不續約函文一式(附件二)

【決議】決議通過依照上述說明執行交接事宜

議題二、社區公設維修報價討論案

- 【說明】(一) 地下室漏水二處，廠商報價
潔晟實業社\$12,600元(附件三)
凌廣實業公司\$16,500元(附件四)
- (二) 龍宇機電C1.2.3棟3F管道間漏水工程，廠商報價\$6,143元(附件五)

- 【決議】(一)決議6票通過由潔晟實業社\$8,400元施作B1-65及B1-82兩處漏水
- (二)請龍宇機電查明該偵煙器位置是否如消防設備圖所載，還是住戶私設，請在群組上說明並線上投票箱表決
- 經6/9與龍宇機電確認完畢，以下說明：
 - 依據法規消防安全設備設置標準，集合式住宅規定樓層需安裝偵煙器，本社區目前固定在3、6、9樓安全梯上方皆有安裝偵煙感知器
 - C123棟三樓所見的偵煙器為消防設備藍晒圖設備位置，非住戶私設
 - 報價單第一項偵煙器為C123棟三樓偵煙器，已因長期漏水導致生鏽故障需更新。
 - 第二項線路移位線材為現有線路需重新調整，含管冒漏水修復工程
 - 綜合以上於6/12線上決議5票通過由龍宇機電\$6,143元進行施作

議題三、廠商合約屆期續約討論案

- 【說明】**(一) 偉力清潔(112/6/30 止)(騎士保全報告引薦之清潔公司)
(二) 龍宇機電(112/7/31 止) (原合約價 \$7,350 元/每月)
(三) 冠眾弱電(112/7/31 止) (原合約價 \$4,000 元/每月)
(四) 言瑞影印機租賃(112/7/31 止) (原合約價 \$3,000 元/每季/加收超張費)
- 【決議】**(一) 騎士保全引薦大華清潔\$7,350 元/每月，經決議 7 票通過，請騎士保全與大華清潔商討合約內容並呈報委員會
(二) 經決議 6 票通過龍宇機電原價續約
(三) 經決議 6 票通過冠眾弱電原價續約
(四) 經決議 7 票通過言瑞影印機租賃原價續約(免費更換新機型)

議題四、謝家燾委員 6 月 5 日於委員會群組提出辭退專門委員乙職

- 【說明】**議請委員會核示
- 【決議】**(一)委員會同意謝委員因家庭因素辭任委員一職，請謝委員補辭任書一份
(二)主委裁示任聘謝委員為榮譽顧問一職，表彰為社區盡心盡力之表率
(三)主委裁示原出缺一職不需遞補之

陸、臨時動議

議題一、社區公設優化討論案(店委提案)

- 【說明】**建議優化更新公設設備，提高全方位居住需求及社區附加價值，亦可同時提昇服務品質
- 【決議】**上述優化議題再議，另店委補充針對樓上陽台種花住戶澆水導致滲水至一樓一事，主委裁示店委要求種花住戶寫切結書留待區權會討論，先委由管理中心公告勸導

議題二、因巨僑保全即將撤場，針對財務疑慮提出以下(設委提議)

- 【說明】**如下列事項說明
- 【決議】**已於 6/10 與設備委員一一詳述釐清並呈報主委核可

財務疑問

1. 107/11-108/10 年度財務收支表

- OK ● 107/12 防水修繕工程 支出 106000 元, 107/12/18 轉帳傳票 102000 元, 相差 4000 元. 近8抽漏 4000. 107/12/13
- OK ● 108/04 法院判決(遠菱, 總瑩)支出 559111 元. 此二公司判決若為獨立事件, 請分別記載各事件之金額. 遠菱 443611 總瑩 115500
108/04/10 108/04/22

2. 109/11-110/10 財務收支總表

- OK ● 109/11 其他收入-票據 48787 元. 請說明付款者及付款原因. 12D5 109.4~110.5 (-耳期) 12D6 109/11/12
- OK ● 110/01 美佳玻璃行 D35 頂樓玻璃修繕 14700 元. (請提供估價及驗收資料) 110/01/15 例會通過 RF 玻璃破損 325400 109/4~110/5 149月管理費 + 319元市管費
- OK ● 110/02 興濟環境工程行公設修繕 96400 元. (請提供估價及驗收資料) 梯間地磚隆起 李双全地作 25400
- OK ● 110/02 總瑩訴訟賠償款未登載於年度財報內. 若記載於其他項目內屬實, 則請重新更改紀錄. 並請說明住戶繳交管理費記錄與各月各年財報之管理費收入是否相符. 已釐清. 6/10

3. 110/11-111/10 收入支出明細表

- 應收票據--總瑩, 住戶共 5 筆. 登記日期是開票日期還是兌現日期? 繳交的管理費是哪年哪月的?

柒、下次例會開會時間：112 年 7 月 13 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
		

