

愛瑪市社區第十五屆管理委員會 113年1月份會議記錄

日期	113年1月11日(星期四) 19:30		
地點	社區一樓圖書室		
主席	主任委員 林立中	記錄	社區經理 張惠瑀
出席委員	監察委員 郭健倫 專門委員 黃榮沐 專門委員 連柏筌	環保委員 謝家燾 設備委員 賴昶宇	專門委員 龔正 專門委員 周志賓
請假委員	副主任委員 吳秉威	財務委員 陳菴富	
列席單位與住戶	住戶(10C9 謝先生、7C9 劉先生)、廠商(10C9 裝修廠商陳先生共三人、今網智生活羅專員)、騎士(相協理)		

壹、主席致詞：應到10人，實到8人，未到2人；出席人數已達法定開會人數，主席宣佈開會。

貳、財務報告：詳如附件

一、管理費未繳：9A1\$3,206. 11B1\$5,588. 9B2\$5,488. 4C3\$3,646. 7C3\$4,158. 7C5\$3,444. 4C6\$3,384. 6C9\$3,444. 11C9\$3,770. 12D2\$3,590. 8D7\$3,616. 6D8\$6,448. 7D8\$6,948 (結算日期：113/1/11)

二、十二月份財報：

存款銀行	11/30結餘	本月收入	本月支出	12/31結餘
台灣銀行(活存)	3,793,119	669,107	785,913	3,676,313
台灣銀行(定存)	8,040,000			8,040,000
零用金	7,537	2463	9,859	141
總計	11,840,656	671,570	795,772	11,716,454

三、1月份迎賓車位停車收入：50元

1月份罰款收入：12月至1月為一期管理費，待下個月再做結算和提報。

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、十二月份工作報告：略。

規劃及進行中事項

一、【夙輝工程】頂樓進出水水塔管道防銹工程：12/21 已完成工程驗收

二、【彩虹網站】網站資料及財務分析資料，持續運作中

三、【總登訴訟案】第二審裁判費退費進度：

(1)函文影本：持續發放中(已領34份、未領14份)

(2)收集48位上訴人賠償金匯款資料(身份證影本/銀行匯款帳號)：已繳16戶、未繳32戶

四、鄰近商圈特約商店接洽事宜：持續運作中

五、社區公設場地小型活動規劃(銀髮族或親子育樂活動)：規劃中

肆、上次會議討論執行情況：

一、上個月議題執行進度報告：

議題一、第15屆管委會之委員代表「職務推選作業」

【進度】已完成並公告住戶周知

議題二、垃圾清運合約續約(113年度)討論案

【說明】續約合約書由環保委員先行審查

【進度】本案待決議

議題三、社區頂樓園藝及一樓中庭植栽更新討論案。

【說明】一、查找社區歷史決議，107年7.8.11月份會議記錄、11月份、12月份言款財報)，承包廠商：源易工程行(劉佑)，承包費用支付的總計金額\$202,000，D1.2棟頂樓花台維持原狀(土堆不挖除&植栽保留現狀)，廠商保留款\$11,500元尚未退還。

二、D1.2棟頂樓花台土堆清運費，再找二家廠商估價。

【進度】本案待決議

二、臨時動議：

議案一、112年消防缺失改善討論案

【說明】一、再找二家估價

二、逐項審查各品項之單價，以「網路市調方式」進行查價。

【進度】本案待決議

議案二、A棟一樓梯廳天花板整修討論案

【說明】一、由各棟委員視察各自的棟別及所屬各樓層梯廳是否亦有油漆斑駁情形，再各自向管理室通報，併入本案。

二、社區一樓管理室天花板列入

【進度】廠商1/5已現勘並報價，待管委會決議。

議案三、113年中秋節活動或禮金發放討論案。

【說明】一、當天無法參與市集的住戶，消費券可自行轉售給本社區其他住戶
二、今年中秋節是否要恢復發放全聯禮券，待今年中秋前再開會討論

【進度】已完成

議案四、店10申請冷氣安裝室外機定位位置送審討論案。

【說明】一、安全不得有疑慮，安裝工法不得有缺失。

二、8票同意安裝。

【進度】廠商已完成冷氣安裝；管理中心並於1/3完成公設區域(騎樓)驗收

議案五、10C9裝修廠商超時施工討論案。

【進度】10票同意，增訂「若有超時施工，第一次違規給予勸導、警告，第二次違規則沒收裝潢保證金五萬元整，需再繳交裝潢保證金五萬元整，廠商才能進場施工，否則不得再進場施工」。

議案六、「電梯叫修頻率過高應定罰則」討論案。

【進度】不同意增定罰款，只需加強督促改善作為。

議案七、「總整建設訴訟賠償金後續撥配賠償金額」討論案。

【說明】10 票同意依試算結果之比例和最終各自可領取之賠償金額，予以執行本案。

【進度】二審裁判費退費，通知 48 位上訴人領取法院函文影本(加蓋書記官章印的函文，可免持裁判費收據，當事人亦可親自赴法院領取。

議案八、清潔人員工作服務品質討論案。

【說明】一、12/10 刷洗騎樓，提前通知黃委員當天前往視察。

二、12/31 刷洗騎樓，社區經理全程陪同執行，並拍照向管委會回報。

【進度】已完成。

伍、議題討論：

議題一、垃圾清運合約續約(113 年度)討論案。

【說明】現有合約將於 113/2/29 到期，續約金額不變(維持 26,000 元/月)，廠商清運垃圾的配合度及服務品質良好；請管委會討論是否同意續約。

【決議】8 票同意垃圾清運合約續約；大型傢俱清運，要採行使用者付費或全體住戶負擔，待區權會再討論。

議題二、社區頂樓園藝及一樓中庭植栽更新討論案。

【說明】

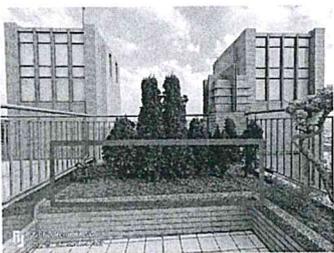
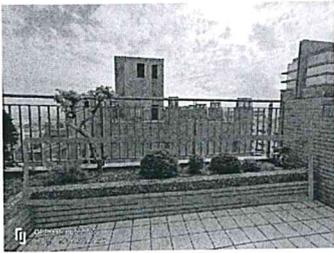
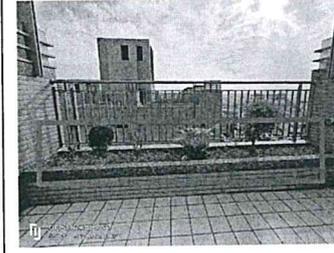
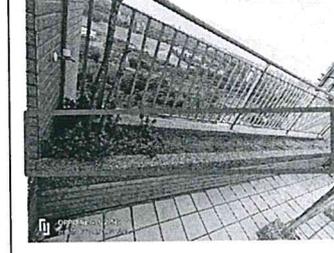
一、D1.2 棟頂樓花台：(照片如下)

作法一：雜草清除，費用\$1,000，委由社區園藝維護合約廠商處理。

作法二：清空花台內土堆(含廢土清運)

三家廠商報價(詳附件一)：廠商一(宏鑫)費用\$25,000、廠商二(薪穎)費用\$30,000、廠商三(鴻麟景觀)費用\$32,500

D1.2 棟頂樓花台(土堆)

第一區段	第二區段	第三區段	第四區段
			

【決議】需將防水工程一併列入估價，本案暫不決議，下個月再討論。請公告尋找 D1.2 棟頂樓花台園藝志工，下個月討論頂樓花台植栽認領事宜。

議案三、112 年消防缺失改善討論案。

【說明】

一、龍宇消防依 112 年改善計畫書進行消防維修報價，費用 92,715 元，經二次議後，88,000 元(含稅)。

二、另二家報價單(詳如附件二)：真禾報價\$106,475 元、順暉機電\$118,640 元請討論。

【決議】燈具類(依報價單，第3.5.6.7.8.9.10項次)於下個月再做討論，其餘項目同意先施作，委由合約廠商(龍宇消防)先行施作；報價單依管委會要求，廠商配合修改後，管理中心與廠商進行議價，總費用調整為15,000元(含稅)，待下個月開會再請管委會再做二次確認是否同意執行。

議案四、A棟一樓梯廳天花板整修討論案。

【說明】各家廠商報價如下：

廠商一(夙輝)：143,050元

廠商二(馨居家)：179,890元

廠商三(忠進)：201,779元

梯廳現況照片(詳如附件三)及報價單(詳如附件四)，請討論。

【決議】8票同意，委由夙輝工程行以140,000元承攬。

議題五、社區大掃除日期討論案。

【說明】去年指定為週日和週二(共二天)為住戶大掃除日(112/1月15日週日及1月17日週二共兩天)

【決議】1月28、30日定為社區大掃除日。

議題六、貫欣環保農曆除夕過年前租借垃圾子車討論案。

【說明】

一、依據往年慣例施行，年節子車租借費3,000元/車，報價單(詳附件五)

二、預訂大型傢俱清運日期，自113/1/2上午9:00分起至113/1/19下午16:00分止；廠商將依社區選定的日期(1/23至2/7選定乙天)，提供乙次大型傢俱計費清運服務。是否同意選定2/5(週一)作為本社區大型傢俱的清運日期。

以上，請討論。

【決議】8票同意，比照去年租借農曆年節子車一車；同意定2/5為農曆除夕前的社區大型傢俱清運日。

議題七、物業服務人員春節執行勤務慰勞金討論案。

【說明】

一、為感謝物業人員及清潔人員的辛苦及春節期間執勤辛勞駐守服務社區，懇請管委會發放春節獎勵金。

二、物業/保全公司與清潔公司駐點服務共7員，去年春節慰問金每人發放1,000元由零用金提撥支付；因應今年物價調高，懇請委員們考量春節慰問金能否適度酌增。

以上，請討論。

決議：7票同意，比照去年，發放現場工作人員每人1,000元春節慰勞金。

議題八、社區用電契約容量調降討論案。

【說 明】

- 一、目前契約容量 35 瓩，依據去年最高用電瓩數，台電公司建議今年契約容量調整為 20 瓩。提供去年一整年度的用電數據供參。(詳附件六)
- 二、為節約社區基本電費支出，建議契約容量調整為 20 瓩，可為社區節省 2,598 元。是否同意調降社區用電契約容量，將契約容量 35 瓩調降為 20 瓩，以上，請討論。

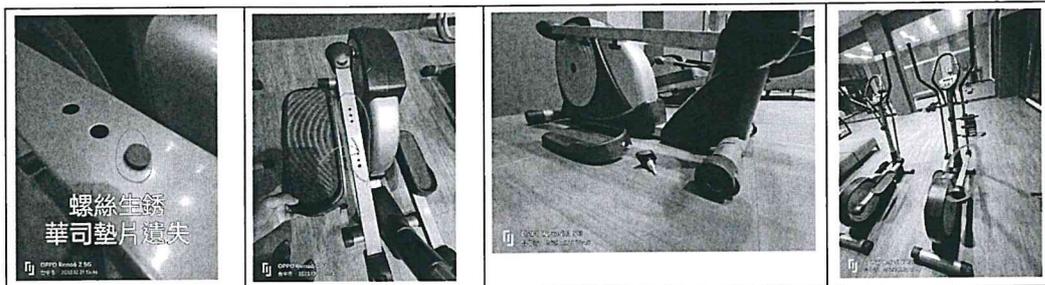
決 議：7 票同意不調整。

陸、臨時動議

議案一、健身室飛輪機腳踏板脫落委商維修討論案。

【說 明】

- 一、現有飛輪機二台，一台腳踏板故障，建議進行維修。



- 二、廠商報價：(詳附件七)

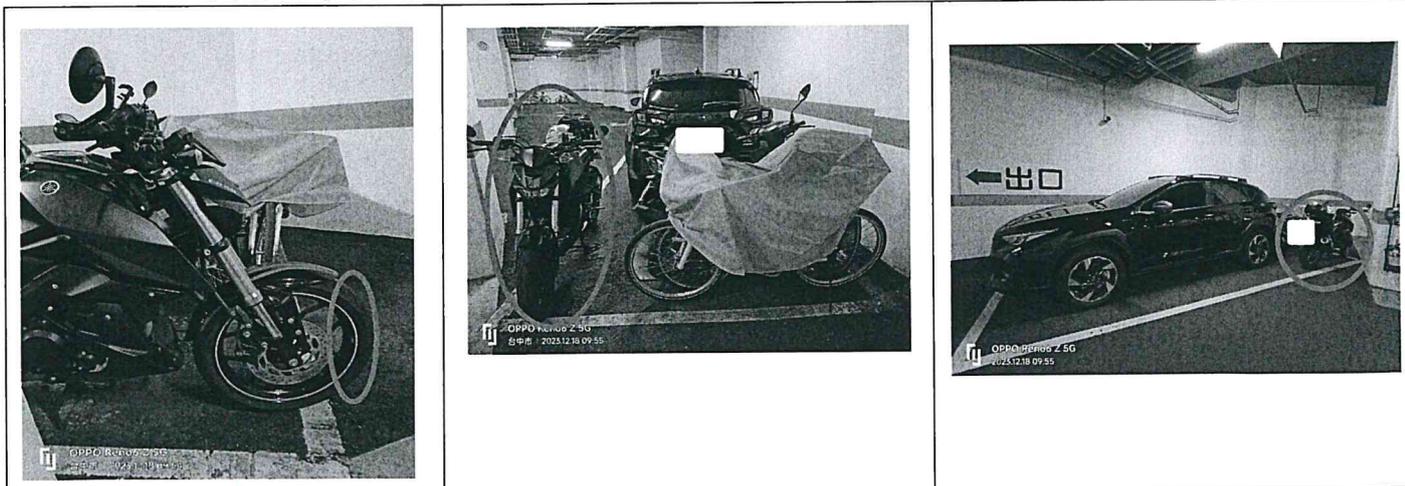
廠商一(綸泰企業)、費用 1,260 元

廠商二(精磊)、費用 1,785 元

【決 議】 8 票同意委由廠商一(綸泰企業)以 1,260 元處理飛輪機右踏板維修。

議案二、B2F 61 號車位違規停車討論案。(提案人：7C9 住戶劉先生)

【說 明】 112.12.18 巡檢 B2F 停車場拍照取締，依據本社區「停車場管理辦法」第六條第十三項規定：「住戶之一般平面車位或子母車位，得停放機車數量，依據住戶拍照存證為主，以不能超越車格線為主，車格線以車長、車寬論定，不是以車輪為界定，超過即算違規，嚴禁再停放多餘之機車或腳踏車」



【決議】社區是否能規範摩托車不能停直向，請詢問律師後，下個月再做討論。

議案三、停車場機械式車位停車格號碼重新噴漆委商施作討論案。

【說明】

- 一、機械車台維護保養廠商，在上個月的例行性保養日有提供機械車台部分區域的免費防銹噴漆服務，經詢問停車位號碼(紅色數字)能否也一併噴新漆做更新，廠商願意免費提供數字噴漆服務。
- 二、目前提供二格已施作完成防銹更新的車位作為「示範車格」，供委員們現勘及視察「施作後」的成果，作為具體評估是否要全面推展之參考。
提供「示範車格」的更新照片如下：



方案一：全車台噴漆更新，廠商報價\$9,500元/車台；洗車台板費用550元/車台(報單，詳參附件八)

方案二：僅做部分車台防銹噴漆更新，免費

以上，請討論。

【決議】本案待區權會再討論。

議案四、住戶申請借用閱覽室欲開「精油教學課程」討論案。(提案人：9D7住戶張小姐)

【說明】

住戶欲借用社區一樓閱讀室開課(精油課程)，說明如下：

- 一、課程名稱：精油萬用膏DIY
- 二、參與總人數：8人
- 三、借用的日期、時間：暫定1/31(三) 10:00-12:00，詳情要看招生的情況，也可挑有意願參加者共同方便的時間。
- 四、借用社區一樓公設：閱讀室
- 五、上課採收費制，一人約\$300(含上課材料費)
- 六、上課學員：目前想先在社區內推廣，如果現住戶報名不足3人，想詢問管委會是否同意開放讓外部有意報名者參加。

【決議】5票同意9D7可在社區一樓閱讀室開課，但僅限本社區住戶參加，不得在內飲食(飲水僅限：礦泉水，其他飲料不行)，開課者需繳交場地清潔費元給管理室。

議案五、園藝合約續約討論案。

【說明】113 年度園藝合約，合約與去年內容、價格相同，是否逕予續約。請討論。

【決議】8 票同意續約。

議案六、10C9 裝修廠商多項違規是否處以罰款討論案。(提案人：9C9 住戶)

【說明】因本社區現行的施工切結書未逐條列舉廠商違規的明確罰款金額，因現住戶多次投訴 10C9 的裝修廠商自 112/9/24 至 113/1/10 施工期間，有多次違規和超時施工的諸多缺失，住戶提議由管委會進行開會討論廠商違規的罰款金額。

【決議】基於以和為貴，不予開罰；請廠商完工退場前，將 C9.10 棟 B1F 及 10F 公設區域的殘膠和牆面全部油漆粉刷一遍，將牆面復原。

議案七、總登訴訟案之「和解賠償總額 250 萬元之 48 位上訴人各自可獲賠償金發放」討論案。

【說明】和解賠償總額 250 萬元，需撥配給 48 位上訴人之相關作業，請管委會討論。

【決議】

一、請先公告並通知 48 位上訴人來社區一樓管理室領取法院函文(加蓋書記官翟章的影本為領取退費支票的依據)，並請 48 位上訴人配合提供本人的身份證影本及銀行匯款帳號影本。

二、「48 位上訴人各自可獲得的賠償金額試算表」是否要公告，因委員各自想法不同，本次開會未有共識，無法作成決議；下次開會需再做討論。

柒、散會

下次開會日期：113 年 2 月 6 日(星期二)晚上 19：30 分

管理委員會	主任委員	社區經理
		