

愛瑪市社區第十五屆管理委員會

113 年 2 月份會議記錄

日 期	113 年 2 月 6 日 (星期二) 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 張惠瑤
出席委員	副主任委員 吳秉威 環保委員 謝家燾 專門委員 龔 正	監察委員 郭健倫 專門委員 黃榮沐 專門委員 連柏荃	財務委員 陳蓓富 專門委員 周志賓
請假委員	設備委員 賴昶宇		
列席單位與住戶	騎士物業暨保全有限公司劉進和副總、夙輝工程行負責人張世賢		

壹、主席致詞：應到10人，實到9人，出席人數過半，主席宣布開會。

貳、財務報告：

一、管理費未繳：112/8-9月3戶、112/10-11月1戶、112/12-113/1月27戶

二、一月份財報：詳見公告

參、管理中心報告：

一、社區住戶現況

總戶數	243	裝潢戶	0
自住	222	承租戶	19
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、【彩虹網站】網站資料及財務分析資料，持續運作中
- 二、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、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月份請款財報)，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、非燈具類：先執行，費用共 15,000 元(含稅)
二、燈具類：暫緩執行，待標的位置提出說明後，再討論。

【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、113 年 1 月份已完成「天花板造型板材」未腐爛的一樓公設區域刷作業，於 2 月 2 日協同設備委員進行逐棟驗收。

二、尚未完工區域：A 棟.C123 棟.C56 棟.泳池區部分區域(清潔員在室外上方走道)；因木質板材長年受濕已腐爛、黑化，待另行估整修。

【進度】尚未完工區域，因木質板材長年受濕已腐爛、黑化，需追加工程款行估價，待管委會決議。

議案三、「總塋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，予以駁本案。

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

伍、議題討論：

議題一、社區公共意外險續保討論案。

【說明】合約到期日為 113 年 3 月 27 日，保費一年 4,456 元，續約不漲價，請討論

【決議】9 票同意比照去年續約。

議題二、113 年度(上半年)洗水塔及環境消毒討論案。

【說明】按慣例每半年執行一次，去年三家比較後委由盈嘉生技公司承施作，112/8/28 環境消毒、9/13.14 洗水塔，洗水塔費用 20,000 元、環境消毒費用 4,000 元，廠商不漲價，是否比照去年委由盈嘉生技公司執行，請討論。

【決議】9 票同意比照去年施作，預計 3 月份執行。

議題三、社區頂樓花台委商施作土堆清除(清運)及防水工程討論案。

【說明】

一、上個月決議，關於 D1.2 棟頂樓植栽，經公告已尋找到園藝志工為 12D1 住戶陳生，植栽為陳先生購入並種植，免費提供並義務維護，因年事已高且健康問題無法再繼續維護頂樓植栽，經詢問後，陳先生願意無償捐出頂樓植栽，建議以機器裝載，移至社區一樓後門廣場擺放，以維持植栽永續生長且減少植栽浪費。

二、上個月決議，本案需增列花台防水工程估價，委商估價後，如下：

施工項目：花台內土堆清除、土堆清運、花台內施作防水工程

廠商一(夙輝工程行)：費用總計 69,000 元整

廠商二(李雙全)：費用總計 31,000 元整

以上，請討論。

【決議】

一、D1.2 棟園藝志工(12D1 住戶陳先生)自願將頂樓自費購入植栽全數無償捐給

社區，由管委會自行處理

二、9 票同意，委由廠商二(李雙全)以\$31,000(未稅)施作，需附防水保固書

議題四、112 年度社區消防缺失改善討論案。

【說 明】

- 一、燈具類：上週開會提議，將燈具明確位置標出後，再做討論。
- 二、燈具類除外的項目先執行，費用為 15,000 元整(含稅)，是否先執行，請討論

【決 議】

- 一、非燈具類項目:9 票同意先執行，費用為 15,000 元整(含稅)
- 二、燈具類項目:待管理室核對近期消防更新資料後，確認有無地點或數量重複，或是否尚在保固期內，於下個月開會再提報做討論。

議題五、113 年度社區市集「季活動」討論案。(提案人：店面委員)

【說 明】由店面委員與會報告。

【決 議】下個月開會再討論。

議題六、社區總瑩提告案回饋金發放日期確認案。(提案人：財務委員)

【說 明】

- 一、賠償金試算表(如附件)從未對全體住戶公告，上個月因委員間意見不同，究竟是否要公開公告讓住戶周知，尚待討論。
- 二、賠償金試算表涉及不動產估價高度專業的計算能力專技領域，非社區經理所有估算的業務項目，建議委由社會認可的公正第三方且具備不動產估價專業技師證照相關領域技師承攬估算業務
- 三、行政文書執行進度:48 位上訴人匯款資料(身份證影本. 銀行帳戶影本)，目前共 45 位已繳，3 位未繳。

【決 議】9 票同意，原本回饋金試算表給 48 人變更為 53 人，由財委依賠償總金額 25(萬元扣除 50%社區回饋金後的餘額，重新計算 53 人的賠償金撥配金額，待確言無誤後再做匯款。

議題七、113 年度社區物業/保全合約討論案。

【說 明】

- 一、本社區管理室於 1/30 收到騎士物業暨保全公司寄發終止委任關係通知函，依物業暨保全合約第十三條第一項條款內容提出。
- 二、本司預計 2/16 關帳，2/19 至 2/23 進行業務移交作業，請委員們討論。
- 三、社區各項資料，2/18 前會全數完成製作並移交給新進駐的物業/保全公司

【決 議】

- 一、騎士物業張經理於 2/17 完成物業交接清冊，並請公司劉副總要簽名/用印。
- 二、也樂居物業公司於 2/23 或 2/26 派員至社區雙方進行物業交接，2/29 完成。
- 三、騎士物業張經理需配合新進駐物業公司於雙方交接後的「提問答覆」。
- 四、社區需回覆騎士物業 1/30 的存證信函，雙方於二月底完成確實且詳細交接。

陸、臨時動議

議案一、B2F 61 號車位違規勸導事項討論案。

【說明】

- 一、上個月決議，待詢問律師後，再討論。
- 二、經詢問律師後，若車位不屬於獨立建號的產權，則不屬於「專有」；公司有的停車位，停車位屬於社區可予以規範的管理範疇；1/19 已向該車主說明。

【決議】

- 一、9 票同意本案予以結案。
- 二、9 票同意，處罰名義需做名詞更正：改以「違約金」做為對違規戶的處罰名，待管理室發函向區公所報備完成更名後，自三月一日開始違規戶被拍照開始以「違約金」做為處罰名義
- 三、二月持續巡檢，針對違規戶拍照並持續公告做宣導，公告需註明「等區公核准後，立即開始實施」

議案二、公設磚面隆起委商維修討論案。

【說明】A 棟 6 樓、D35 棟 11 樓、D89 棟 B2F 電梯牆面，委託廠商(李雙全)估價，費用共 19,000 元(未稅)，詳參照片及估價單

【決議】

- 一、8 票同意委託廠商(李雙全)以 19,000 元(未稅)施作，需附保固書
- 二、委員建議張貼公告，梯廳窗戶不要緊密，避免因室內/外冷熱溫差過大而造成熱脹冷縮磚面爆裂問題激增

議案三、社區 C123 棟蓄水池 B 泵揚水馬達及逆止閥更新討論案。

【說明】B 泵揚水馬達故障及逆止閥老舊，經與廠商(龍宇機電)議價後，費用為 32,000 元整(含稅)，詳參報價單及照片

【決議】9 票同意，限定農曆年節休長假前，於 2/7 施作完成。

柒、散會

下次開會日期：113 年 3 月 14 日(星期四)晚上 19：30 分

管理委員會	主委任委	社區經理
		