

愛瑪市社區第十五屆管理委員會

113 年 11 月份會議記錄

日 期	113 年 11 月 07 日 (星期四) 19 : 30~22 : 10 。		
地 點	社區一樓圖書室		
主 席	主 任 委 員 林立中	記 錄	社區經理 李威明
出席委員	監察委員 郭健倫 財務委員 陳稜富 專門委員 周志賓 專門委員 龔 正 專門委員 黃榮沐 設備委員 賴昶宇		
請假委員	副主任委員 吳秉威 專門委員 連柏釜		
列席單位與住戶	朱佶鴻協理 S02 永大電梯 建業水電 7D2 謝家焘		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：

一、管理費未繳：

(一) 1113年08月~113年09月(7戶):店11 6C6 7C6 9C7 5C8 6D8 10D9

二、十月份財報: 113年10月財務收支報表

存款銀行	前期餘額	本月收入	本月支出	本期餘額
台灣銀行(活存)	2, 419, 142	663, 453	515, 267	2, 567, 328
台灣銀行(定存)	8, 040, 000	0	0	8, 040, 000
零用金	10000	0	0	10, 000
總計	10, 469, 142	663, 453	515, 267	10, 617, 328

參、管理中心報告:

一、社區住戶現況

總戶數	243	裝潢戶	0
自住	220	承租戶	22
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、10月份工作報告:(略)

肆、上次會議討論執行情形：

一.【議題討論】：

【議案一】113年度區分所有權人會議議題二次討論案

【決 議】(案一)中庭景觀池修繕方案 (案三)管理費一律經由超商、金融機構繳納，管理室不代收管理費，將列本屆區權會表決議案。

(案二)將請廠商盡速提出規畫方案。

(案四)將查詢社區規約是否已納入管理辦法

【執行情形】(案二)社區公設申請獨立電表並安裝投幣式冷氣機，經龍宇機電技師評估線路查詢費時且公設內需再安裝獨立電線箱工程浩大將請委員會再行討論。

(案四)管理費催繳行政費用納入管理費，依規約第十條 公共基金、管理費之繳納 第3項 若在規定之日期前未繳納應繳金額達兩期時，管理委員會得訴請法院依法催收。所衍生之費用由當事人支付。是否包含初期寄發存證信函費用\$150元，請委員會討論。

【議案二】樓層梯廳雜物清除再議案

【決 議】依據公寓大廈管理條例訂有罰則 由於各樓層樓梯間、共同走廊屬於「小公」範圍，住戶不得據為私有，逕自擺放如鞋櫃、鞋子、傘架、腳踏車、腳踏墊等雜物，而且住戶擺放腳踏墊，也可能有使他人滑倒的危險，從法律觀點來看仍屬不得任意擺放的物品。且依同條例第 49 條第 1 項第 4 款規定，住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者，得由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。經主委裁示於 12 月 31 日止逾其未清除將由管委會逕行拍照舉發。

【執行情形】將持續清查且公告進行梯廳雜物清除。

【議案三】社區市集活動再議案

【決 議】有委員詢問社區舉辦活動有攤商進駐合法性問題，因其他社區皆有舉辦過類似市集活動且頗為成功，帶動社區周圍人潮，且無違法之行為，經委員會討論將請最佳拍檔 蔡總召下次月例會與會討論

【執行情形】詢問多家舉辦市集負責人，經回覆社區舉辦市集皆由管委會同意再行舉辦。

【議案四】分眾傳媒電子看板、機械車位保養 園藝維護、資源回收

廠商續約討論案

- 【決 議】經委員會討論因本屆委員會任期至 11 月 30 日止，展祥機械分眾傳媒 宏鑫環管將待 11 月份區權會委員改選後，交由下屆委員會再行甄選，註:楷富將由合約內容第三條 若未通知視為合約繼續，是否另行甄選一併交由下屆委員會決議。
- 【執行情形】已通知廠商將待 11 月份區權會委員改選後，交由下屆委員會再行討論

伍、議題討論：

【議案一】店面 S02 雨水排水管路堵塞修繕費討論案

【說 明】S02 水刀通管費用\$30,000 元

- 【決 議】經龍宇機電技師查證雨水排水管路實屬 S01 S02 兩戶共管使用，S02 李小姐對於屬支管或共管部分有疑慮，總瑩建設是否有將 C9 10 棟雨水排水管路連接至 S01 S02 排出有待查證，經委員會討論 S02 雨水排水管路責任歸屬將待釐清後再行定案。

【議案二】C 1 2 3 棟 6 樓廚房上方管道間滲漏查修討論案

【說 明】6C1、5C1、4C1 廚房牆壁、滲水，經建業水電勘查，於 6C1 廚房管道間上方樓層板有滴水現象，將請建業水電 楊先生參與例會討論

【決 議】建業水電 楊先生與會說明，可提供三種查漏方法選擇

1. 針對七樓冷熱水管測壓 5000 元，可確定七樓給水管是否有破漏。
2. 針對七樓防水色素檢測 4000 元，可參考該戶防水層及排水管是否有漏。
3. 開挖七樓管道間 8000 元可確定是否公共管線是否有漏水。
經委員會討論為避免耗時、耗費將採開孔方式進行查漏，將請經理協調 7C1 劉小姐是否同意進行開孔查漏，開孔費用先行由管委會墊付，待釐清責任歸屬將由修繕方支付修繕費用(含開孔及復原費用)

【議案三】永大電梯維修、保養討論案

【說 明】D 8 9 棟住戶反應電梯異音問題，屢次修繕遲未解決
已請 永大電梯 吳組長參與例會討論

- 【決 議】D 8 9 棟 周委員表示該棟電梯問題歷年常未解決，與會委員也表示他棟電梯也曾發生類似情形但發生頻率較少，為避免住戶搭乘電梯產生疑慮，請永大電梯 吳組長盡速安排社區 10 部電梯年度安全性檢查，並請提供重要零組件之安全係數及使用年限供委員會參考。

【議案四】113 年度區分所有權人會議討論案(會前最後確認)

【說 明】(案一)中庭景觀池修繕方案

(案二)社區公設申請獨立電表並安裝投幣式冷氣機

(案三)管理費一律經由超商、金融機構繳納，管理室不代收管理費

(案四)管理費催繳行政費用納入管理費

【決 議】(案一)(案三)(案四)將列區權會表決議題

(案二)因附件資料尚不齊全，經委員會討論主委指示一同列入區權會表決議題，責請社區經理盡速催促相關廠商提供資料以利全體區權人參考。

【議案五】外牆、雨遮不得擺放物品討論案

【說 明】公寓大廈外牆、雨遮依法令不得擺放物品，利用屋頂、陽台、室內、門前、牆邊及路旁及其延伸的空間放置盆栽，沒有進行日常維護措施，可依「廢棄物清理法」開罰 1200 ~ 6000 元之罰鍰。若盆栽澆花水順勢流下，影響到其他住戶，也依據《公寓大廈管理條例》第 16 條「住戶負有不得排放各種污染物之義務」，可開罰 3000 元以上至 1 萬 5000 元以下罰鍰。

【決 議】因店面騎樓偶有發生不明墜落物、水滴、水花，影響低樓層住戶及行人不便，經委員會討論將責請社區經理先行勸導改善，如未改善將請相關單位進行懲處。

【議案六】總瑩提告案回饋金未領取討論案

【說 明】1.總瑩提告案回饋金 總計匯款人數 55 人 實際匯款人數 47 人

未匯款 7D7 林瑋雯 2D9 林家宇 9C7 陳文勝 9C3 游雅鈴

11D1 胡家瑞 盧秀琴 曾介妤

2. 9C7 陳文勝來電通知未匯款，請委員會討論

【決 議】責請社區經理寄發存證信函通知至社區管理室填寫切結書及附上存簿正面影本，再行匯款。未領款金額將暫存社區管理基金帳戶。

【議案七】中秋節全聯禮卷未領取討論案

【說 明】3D6 黃葦珊 4D3 黃雅琪 已通知尚未領取，請委員會討論

【決 議】經委員會討論，管理室已告知領取時限，逾期不再發放，禮卷將列入零用金使用。

柒、散會。(22 : 10)

捌、下次會議日期：113 年 12 月 12 日(星期四)19 : 30 時。

主任委員	會議記錄
委員任林立中	李威明