

愛瑪市社區

第十三屆管理委員會111年11月份例行會議記錄

日期	111年11月10日(星期四) 19:30-20:45		
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 專門委員 黃榮沐	監察委員 陳昇輝 專門委員 郭健倫	設備委員 龔正
請假委員	副主任委員 陳麗敏、財務委員 林恩湘、環保委員 陳淑貞 專門委員 謝家燾		
列席單位與住戶	僑聯物業 曾豐翕區主管		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：(111.10.1至111.10.31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)	\$2,364,388	\$366,878	\$450,187	\$2,281,079
台灣銀行(定存)	\$8,040,000	0	0	\$8,040,000
零用金	\$10,000	3,939	3,939	\$10,000
暫收款(裝修押金)-存入台銀	\$50,000	0	\$50,000	\$0
總計	\$10,365,881			\$10,331,079

參、管理中心報告:(社區住戶現況)

總戶數	243	長期裝潢戶	1
自住	214	承租戶	25
售屋	3	總瑩未售戶	1
平面車位	156	機械車位	80

10/3 管理中心報告:

1. 管理室收繳管理費
2. 至台銀存管理費
3. 巡看店面、中庭公設各室
4. 核銷管理費
5. 9月份財報資料整理
6. 製作9月份財報

10/4 管理中心報告:

1. 4C5 購買感應扣一只
2. 聯絡各協力廠商，要求區權會贊助金
3. 龍宇至社區繼續施作消防缺失改善工程
4. 因龍宇修繕工程需要，聯絡1號車位車輛移走，但是一直無法連絡上住戶，故請晚班同仁繼續聯絡通知

10/5 管理中心報告:

1. 電聯 8C9 住戶製管理室簽領退還裝潢保證金
2. 住戶反應 D89 棟感應機無法感應，已經通知弱電廠商
3. 龍宇至社區繼續施作昨天位完成 B1-1 車位上方，一齊開放閘更換
4. 無障礙電梯壓克力標示牌，廠商至作完成已寄送至社區，確認好位置，明天可以黏貼完成資源回收合約，已用印完成，通知廠商前來社區拿取，另請其贊助社區區權會禮金

10/6 管理中心報告:

1. 無障礙電梯壓克力標示牌，已經黏貼完成
2. 住戶反應 A 棟 1 樓電梯廳上方木作天花板，剝落情形嚴重，經查看其他棟別，但是以 A 棟最嚴重，C 棟都有次嚴重為 C123 棟，D 棟較不明顯
3. 跑步機廠商(明裕運動器材)至社區維修跑步機
4. 發現 D67 棟電梯內 B2 按鍵燈不會亮，已經通知永大電梯
5. 繕打 10 月份例會開會公告

10/7 管理中心報告:

1. 夙輝工程行至社區大門新增無障礙坡道扶手工程，17:00 完成
2. 日立永大電梯至社區更換 D67 棟電梯內 B2 按鍵燈
3. 冠眾通信至社區晉型例型保養及處理 D89 棟感應機無法使用問題，已經恢復正常
4. 10 月份例會開會公告
5. 永大工程行至社區勘查 A 棟及 C 棟電梯廳天花板情形

10/11 管理中心報告:

1. 永大工程行至社區送交報價單
2. 洽詢都發局使管科承辦人員，有關既有公共建築物無障礙紀錄表檢查申報事項，可是電聯 2 次，承辦人員都不在
3. 8 月份財務收支表公告
4. 夙輝工程行電傳社區外紅綠燈側方燈柱(修復或移除報價)
5. 電聯龍宇機電-張總，確認星期四委員會例會出席
6. 再度電聯都發局使管科承辦人員，有關既有公共建築物無障礙紀錄表檢查申報事項

10/12 管理中心報告:

1. 電聯催繳欠 2 期管理費住戶
2. 至台銀存現金，刷存摺
3. 陪同龔委員巡看地下室停車場
4. 製作勸導單開單張貼

10/13 管理中心報告:

1. 正國工程行至社區勘查 A 棟及 C 棟電梯廳天花板修繕工程
2. 彙整管理費收繳清冊
3. 正國工程行電傳報價單
4. 製作勸導單開單張貼
5. 製作 111 年 10-11 月份管理費繳費通知單
7. 將已經製作好的繳費單，交保全員預計明天投遞於各住戶信箱中
8. 今天晚間 19:30 召開管理委員會例行會議

10/14 管理中心報告:

1. 昨晚保全員回報，店 12 反映店 11 狗叫聲擾人安寧一事，早上聯絡店 11 承租人廖先生，但是無人接聽，再持續聯絡，下午已經聯絡上廖先生，他表示年底前都會住在社區，應該不會再發生狗教問題
2. 聯絡店 12 住戶，店 11 承租人廖先生若無法改善，將聯絡警政機關（報案：110）先予以受理民眾申訴檢舉案件，或另移送該主管機關（臺中市動物保護防疫處(04)23869420, 23869425）依法辦理
3. 製作 111.10-11 月管理費繳費單投遞公告張貼
4. 通知夙輝工程，儘快安排拆除巷口銹蝕燈柱作業

10/17 管理中心報告:

1. 6C8 住戶反映 6C9 承租戶在家中抽菸，菸味飄至 6C8 家中，昨晚 6C8 住戶有報警前去了解，稍晚也致電該承租戶勸導
2. 龍宇機電至社區檢修 C910 棟 5F 消防箱斷線問題，已經處理回復正常後離去時，有請他們儘快查修中庭壁燈線路問題
3. 繕打 D89、D35 棟電梯門吊組輪更新公告並上傳
4. 日立永大電梯至社區更新上述位置零件

10/18 管理中心報告:

1. 整理 8-9 月超商繳費記錄
2. 日立永大電梯至社區加強潤滑 D89 電梯
3. 會議記錄，上傳委員會群組
4. 住戶反映 C910 棟頂樓水錶箱內，有一支水管會漏水，目前尚無法查出是哪一戶
5. 區權會 3 議題說明文案，呈送主委審核

10/19 管理中心報告:

1. 請清潔大姊清理 D67 棟 12 樓電梯前一攤積水
2. 到 D67 棟頂樓電梯機房內查看是否有滲水情形
3. 電聯冠眾廠商前來社區 D67 棟電梯畫面備份
4. 再至 C910 棟頂樓查看水錶前管路漏水，並電聯自來水公司，確認錶前管路屬公設，呈報主委同意，報修龍宇機電
5. 6C8 住戶來電表示要求提供 6C9 所有權人姓名及承租戶姓名，因牽涉個資法問題，無法提供，但有聯絡到承租戶，願意提供電話給 6C8 住戶

10/20 管理中心報告:

1. 掛號郵寄台中市都發局(無障礙設施改善)後備查
2. 收到總瑩建設交寄 8-9 月份管理費支票
3. 店 12 住戶連先生致管理室，反映店 11 承租戶家中寵物在半夜亂叫一事，因為先前有告知承租戶廖先生，如今又發生，只能報警 110 備案處理
4. 掛號郵寄 10-11 月管理費繳費通知外地住戶
5. 夙輝工程至拆除巷口銹蝕燈柱(已完成)

10/21 管理中心報告:

1. 2D3 新的所有權人至管理室，辦理姓名更新
2. 機械車位廠商至社區施作例行保養
3. 彩虹網站更新社區補上傳資料

10/24 管理中心報告:

1. 協助里長公告里辦公室舉辦活動，並上傳
2. 彩虹網站更新社區補上傳資料
3. 修正區權會議題討論文案內容
4. 製做簽呈表購買感應扣

10/25 管理中心報告:

1. 彙整區權會議內容資料
2. 電聯貫欣環保，確認名早清運大型廢棄物
3. 至地下室停車場，查看汽車位停放機車方式，拍照存證
4. 向公司申請中秋節及區權會贊助金
5. 申請 6-7、8-9 月份超商代收繳費手續費

10/26 管理中心報告:

1. 電聯侯技師，將社區決議委請該公司，申辦公共安全檢查一事告知
2. 龍宇機電至社區施作例行保養，已經通知技師，希望儘快查修中庭壁燈，經查修後，已有電力，目前已知(從後面倒數)第 2、7、11、12、15 盞的壁燈，確認內部燈具損壞，原來 PL 型式，已經沒有生產，需換成現有型式，需報價更新(外面燈座不用換)

10/27 管理中心報告:

1. 製作 11 月份廠商保養日期公告、11 月份清運大型廢棄物日期公告，上傳智生活 APP 及社區網站
2. 欣中天然氣公司至社區更新住戶瓦斯表
3. 電聯總瑩建設公司胡小姐，請貴公司將在愛瑪市社區店面 S20 上方帆布處理，她表會轉達公司知道

10/28 管理中心報告:

1. 協助里長福恩里施打流感疫苗活動公告張貼，並上傳智生活 APP 及社區網站
2. 彩虹網站-吳經理至社區教導社區網站如何操作，並增加內容及設定
3. 補上傳 9 月份廠商保養記錄
4. 製作社區店面名稱上傳給彩虹網站-吳經理

10/31 管理中心報告:

1. 製作 2D3 住戶 11 月 2 日-9 日廚房系統櫃安裝工程公告
2. 製作 6D6 住戶 11 月 3 日-8 日室內油漆工程公告
3. 上傳清潔人員 11 月份排休表於社區網站
4. 9 月財報、10 月請款、簽呈，呈送監委核印
5. 5C7 住戶來電反映地下室噪音，有可能是 D89 棟揚水泵的異音，已電聯龍宇機電，請其儘快派人前來處理
6. 龍宇張總致社區協助檢查上述問題，研判不是揚水馬達異音，應該是某一戶家中的減壓閥故障導致的

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	建築物『公共安全檢查申報』再議案。	<p>【說 明】</p> <p>1. 社區大樓如為 8 層以上未達 16 層，且建築物高度未達 50 公尺作為『H2 類組』（集合住宅場所）使用之建築物應自 112 年 1/1 至 3/31 止完成建築物公共安全檢查簽證及申報，每 3 年申報 1 次。 公共安全檢查申報 (1) 蘇成基建築師事務所報價\$25,000(含稅) (2) 唐真真建築師事務所報價\$25,000(含稅) (3) 侯明輝技師事務所報價\$16,800(含稅)</p> <p>2. 因明年許多大樓社區都需作公共安全檢查申報，建議儘早讓廠商準備資料並執行檢查作業，以免快到 3 月時塞車來不及。</p> <p>【決 議】</p> <p>1. 經與會委員表決：7 票同意由侯明輝技師事務所，承辦本社區建築物『公共安全檢查申報』作業。</p> <p>【執 行】</p> <p>本案已通知侯明輝技師安排申報日期。</p>	(追蹤)
2	日立永大電梯維護合約續約討論案。	<p>【說 明】</p> <p>1. 日立永大電梯合約至 111.12.14 到期。 2. 由 \$56,000 元漲為 \$58,000 元，給予三年合約內不再漲價。 3. 新合約自 111.12.15 至 114.12.14。</p> <p>【決 議】</p> <p>1. 經與會委員表決：7 票同意與日立永大電梯以 \$58,000 元(含稅每月)續約。 2. 請該公司負責全面檢查電梯開關門密合度，及各樓層電梯抖動及異音問題。</p> <p>【執 行】</p> <p>本案依決議執行。</p>	(結案)
3	消防檢查缺失改善再議案。	<p>【說 明】</p> <p>1. 9 月例會決議先就 13 項『消防泡沫設備』和 2 個『廣播迴路』作修繕，金額為 \$80,977 未稅，後續議價為 \$80,977 含稅。 2. 另因需修繕的出口燈、方向燈、緊急照明燈數量眾多，金額較大，龍宇機電張總專案處理，與消防器材供應商議定較優惠價格。</p> <p>【決 議】</p> <p>1. 經與會委員討論結果：原則同意龍宇-張總建議方式處理。 2. 社區儲藏室內，來有一些舊型的消防燈具，請社區與龍宇機電，檢查後，能夠在社區使用的，就儘量達到物盡其用的目的，費用在報價單內扣除。</p> <p>【執 行】</p> <p>廠商尚未安排施作日期。</p>	(追蹤)

4	A棟C123、56、9101樓電梯廳天花板修繕討論案。	<p>【說明】 日前往戶反映A棟1樓電梯廳天花板破損剝落嚴重，經勘查後上數位置較為嚴重，找廠商勘查修復報價。</p> <p>【決議】 經與會委員討論結果：因本案上述位置，牽涉到日後，公共安全檢查時，是否會被規定，一定要採用防火材質，因此會後請社區經理，盡快洽詢其他相關廠商，尋求適合社區修繕方式，呈報管委會決定。</p> <p>【執行】1. 塗防火漆 2. 整個木作裝潢拆除，尚無其他方式修繕</p>	(追蹤)
5	社區大門左側巷口燈柱銹蝕，是否修復或移除討論案。	<p>【說明】 10/7 夙輝工程至社區施作無障礙坡道新增扶手工程時，奉主委指示詢問社區大門左側巷口燈柱銹蝕，是否能夠修復，廠商回覆以二種方式處理。</p> <p>【決議】 與會委員表決：7票同意由夙輝工程移除該燈柱報價\$7,000元(未稅)承作。</p> <p>【執行】 本案已於10/20施作完成移除。</p>	(結案)
6	區權會開會議題討論案。	<p>【說明】 本次111年11月19日召開第14屆區分所有權人會議，議題尚未確定，請委員會討論定案。</p> <p>【決議】 經與會委員討論後訂以下3案： 1. ETC車道系統討論案相關規定及罰則，列入社區規約案。 2. 社區公共區域堆放雜物，後續處理列入社區規約案。 3. 社區公共資產個案去留，授權下屆委員會處理案。 以上3案議題，會後請社區經理，擬好說明文案，交委員會審議。</p> <p>【執行】 本案依據決議執行。</p>	(追蹤)
7	臨時動議一	<p>公告請住戶家中，若有不用的腳踏車或嬰兒車，可以無償捐給社區有需要的住戶使用。</p> <p>【執行】 已於11/1公告張貼並上傳</p>	(結案)
8	臨時動議二	<p>社區中庭走道上的壁燈，因有部分不會亮，請龍宇機電儘快查修，此案列為急件處理。</p> <p>【執行】 本案經龍宇機電查修後，已恢復正常，唯有5盞燈具故障需更新，待龍宇機電報價更新。</p>	本案繼續討論

伍、討論議題

議題一：中庭走廊故障燈具更新討論案。

說明：1. 日前經龍宇機電檢修電路恢復後，發現有幾盞燈具故障不會亮。
(龍宇機電報價單:如附件一)

決議：經與會委員投票 5 票同意由龍宇機電，以 \$3,938 元(含稅)承作。

議題二：區權會手冊內容確認案。

說明：1. 電子檔上傳委員會群組，紙本樣本一份。

2. 議題一、停車場停車規定範例照片：如附件二-附件五。

決議：1. 加上最高法院判決文，其說明內容修正外，其餘內容確認無誤。

2. 停車場停車規定範例照片，公告週知，並於區權會現場張貼提醒。

議題三：住戶提案單內容(說明)

說明：住戶提案單如附件附件六

決議：住戶提案內容，管理委員會皆有陸續進行，為因廠商進度緩慢，請社區經理再和廠商確認催促。

議題四：社區彩紅網站內容限制瀏覽討論案

說明：依據龔委員的建議，有關社區網站，應該要只有社區住戶，才能觀看的內容，一般訪客，要有所限制，所以經委員會討論確認後，請彩虹網站-吳經理予以設定限制。

決議：經與會委員討論結果如下：

1. 一般訪客儘可瀏覽社區簡介、店面資訊、社區活動照片。

2. 社區的訪客登記記錄、社區建築藍圖，以上二項為隱藏版，社區住戶禁止瀏覽。

3. 社區住戶的帳號和密碼，請彩虹網站-吳經理協助處理。

陸、臨時動議

臨題一、管理室大廳往中庭門口地墊，因長久使用髒污破損，應予以更新。

臨題二、管理室保全人員，要恪遵個資法，切勿隨便透露住戶隱私資訊。

柒、下次例會開會時間：111 年 12 月 8 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
		



龍宇環管機電有限公司

台中市南屯區豐樂里昌明巷61號

TEL:04-23818006 FAX:04-23818005



報價單

客戶名稱：愛瑪市社區管理委員會

工程名稱：中庭壁燈故障修復

電話：04-23596989

日期：111.10.27

傳真：04-23581005

項次	品名規格	單位	數量	單價	複價	備註
1	LED T8 2尺 層板燈具 黃光	組	5	550	2,750	
2	線路修改	式	1	1,000	1,000	
	合計				3,750	
	營業稅5%				188	
	總計				3,938	

製表人：張雅晴

廠商：

業務經辦：

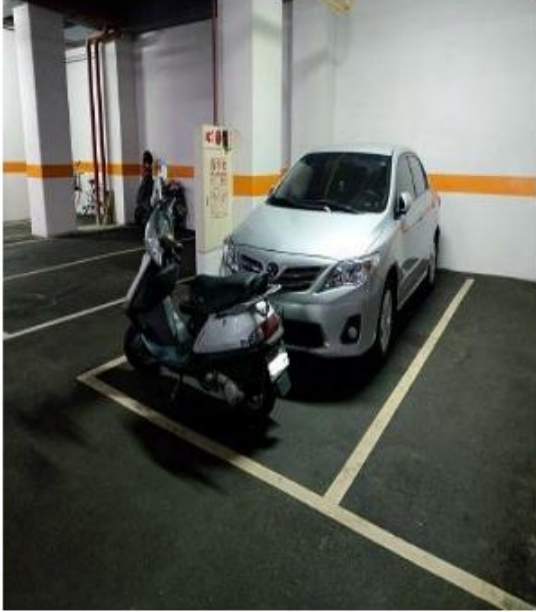

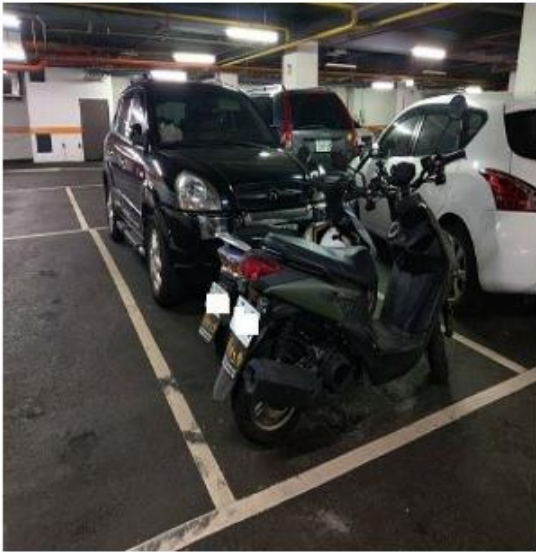
注意：1. 因材料物價漲價迅速，本報價單有效期限 15 天

2. 雙方確認此報價單金額無誤後，請簽回傳真至 04-23818005 以利作業，謝謝。


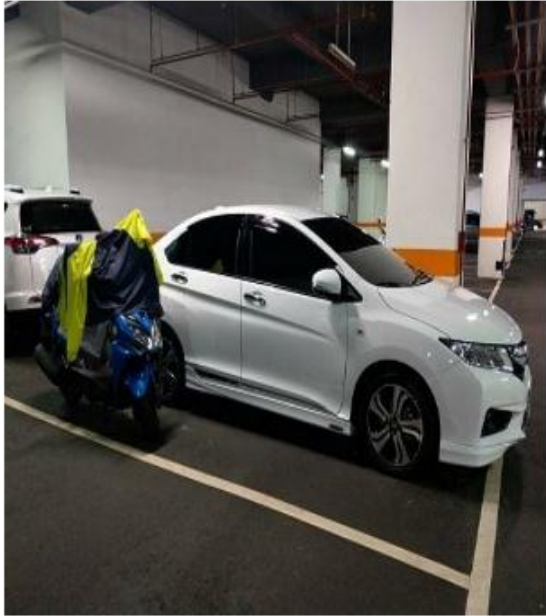
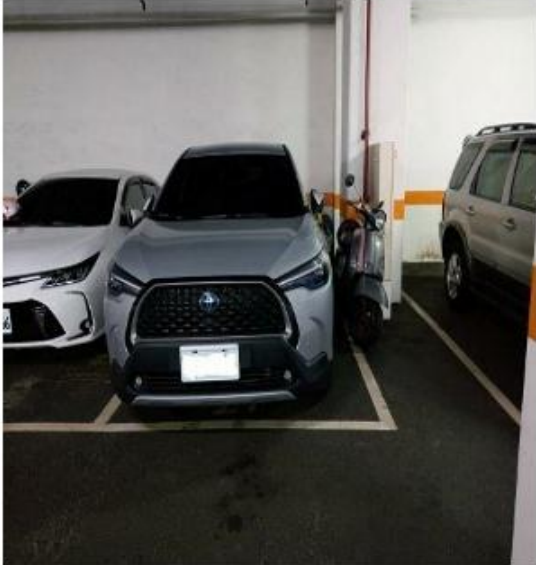
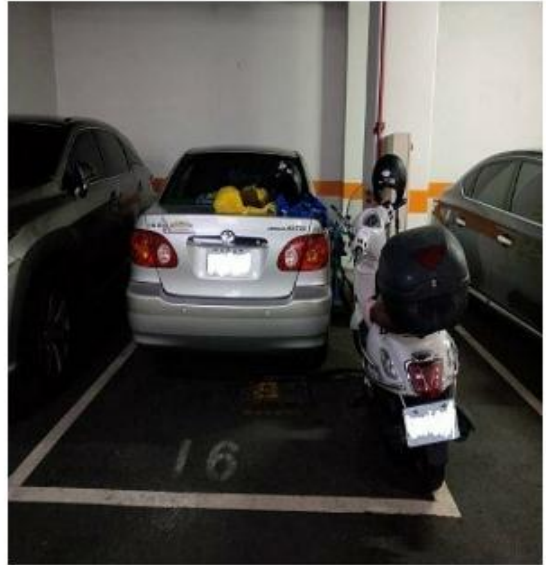
客戶確認回傳	<p>※ 經確認回傳後，不再接受議價或折讓 ※</p>
--------	-----------------------------



愛瑪市社區 ETC 新訂停車場停車標準
(以下為符合停車格規定之停車照片)

<p>機車停放車格內前方</p>	<p>機車停放車格內前後方各 1 機車</p>
	
<p>機車停放車格內前方(2 機車)</p>	
	

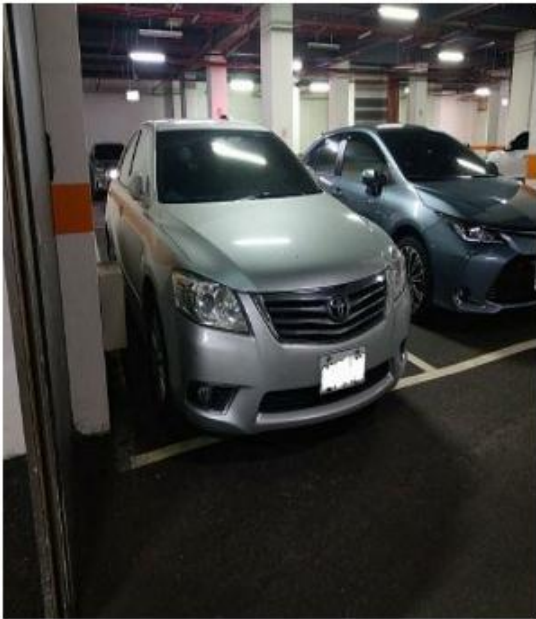



愛瑪市社區 ETC 新訂停車場停車標準
(以下為不符合停車格規定之停車照片)

機車停放車位二側	機車停放車位二側
	
機車停放車位二側	機車停放車位二側
	

愛瑪市社區 ETC 新訂停車場停車標準
(以下為不符合停車格規定之停車照片)

機車停放車位二側	機車停放車位二側
	
腳踏車停放車格線外	車身越線(車格線)
	

愛瑪市社區 ETC 新訂停車場停車標準
(以下為不符合停車格規定之停車照片)

車頭越線(車格線)	車身越線(車格線)
	
車頭越線(車格線)	車頭越線(車格線)
	

愛瑪市社區管理委員會
第14屆區分所有權人會議
提案單

提案議題	公設內部修繕完整 及更舒適可住環境。		
內容說明	<p>公設內部</p> <p>1. 桌球室 牆壁滲水、裂痕、木地板破損嚴重，鋁門窗把手斷裂、插座外露皆年久尚未修繕。</p> <p>2. 閱覽室、桌椅花舊、木地板破壞、牆壁滲水裂痕、未裝設冷氣、夏天使用炎熱、蚊蟲多、品質落後、學因使用不便。</p> <p>3. 側門中庭燈壞已有半年之久，燈光昏暗。 (冊)</p>		
提案人	戶別	9C10	所姓 有權 人名 趙青慧 (簽章)

附註：

1. 提案人敬請務必親自出席，俾利現場補充說明。
2. 如對本社區公共事務有任何建議或意見，請於111年11月1日前填妥提案單並擲回(或郵寄或傳真 04-23581005)至管理室，逾期不予受理。
3. 所提議案如依公寓大廈管理條例及本大樓規約規定需經區分所有權人會議決議者，將排入本次會議議程；若否，則彙整後由管理委員會討論並決議。

愛瑪市社區管理委員會 敬啟
中華民國 111 年 9 月 22 日

愛瑪市社區 管理委員會111年10月
財務收支表

收 入	金 額	支 出	金 額
管理費收入	328,546	巨僑保全(股)公司9月管理服務費	121,000
管理費收入-機械車位	12,000	巨僑保全(股)公司9月行政事務費	54,000
管理費收入-應收票據票兌(#13100)	11,176	偉力清潔9月清潔費	62,000
其他收入-感應扣	300	冠眾通信9月弱電保養維護費(含稅)	4,000
其他收入-遙控器	400	車道遙控器5只	2,000
其他收入-楷富回饋金	1,200	龍宇機電9月消防保養費	7,350
其他收入-群健回饋金	1,000	111年消防安檢申報	35,000
其他收入-巨僑保全6-9月份超商手續費	3,220	日立永大電梯-9月電梯保養費	56,000
其他收入-東森分眾傳媒10月回饋金	2,450	展陞科技-9月機械車位保養費	9,500
利息收入-台銀定存息	6,586	貫欣環保-9月垃圾清運費	26,000
以下空白		賴文雄畜牧場-9月生熟廚餘處理費1000*2桶	2,000
		宏鑫環管企業社團藝維護保養(每季乙次)111年第3次	7,000
		夙輝工程行-B1車道出口水溝邊鐵條翹起燒焊	3,000
		夙輝工程行-後門『好通行拒馬』底部橫桿斷裂焊接(免費)	0
		洺城有限公司-第一、二道濾心	800
		三勇水電材料行-紅外線感應器(PIR-5C)10只	4,100
		退還8C9住戶裝修保證金	50,000
		111年9月防火管理人服務費	1,200
		9月份零用金支出	3,939
		9月台銀帳單代收平台費	500
		9月電話費23596989	503
		9月傳真費23581005	295
		已下空白	
合 計	366,878	合 計	450,187

銀行存款

科 目	上期餘額	本月收入	本月支出	本月餘額	備 註
零用金	10,000	3,810	3,810	10,000	
銀行存款	2,364,388	366,878	450,187	2,281,079	
定期存款	8,040,000			8,040,000	
合 計	10,414,388			10,331,079	

未兌現票據:

序號	日期	證明單編號	票據編號	到期日	金額	備 註
1	10/20	#13097	5757247	111/11/10	17,384	
				合計	17,384	

主任委員：

監察委員：

財務委員：

社區經理製表：

覆查：