

愛瑪市社區管理委員會

會議議程

會議名稱	管理委員會 11 月份例行會議		
時間	110 年 11 月 4 日(四)晚上七時三十分整	地點	社區一樓圖書室
主席	主任委員 陳淑貞	紀錄	潘苓華
出席委員	主任委員-陳淑貞. 副主任委員-吳侍杰. 監察委員-陳蓀富. 設備委員-藍偉峰. 專門委員- 鄭木啟. 專門委員-陳威男. 環保委員-趙書慧. 專門委員-陳麗敏. 財務委員-楊雅婷		
請假委員	專門委員-陳昭樺	列席	國霖機電公司:周家睿 住戶:龔正先生. 謝家燾先生 僑聯物業管理公司:簡孝宇處長

- 壹、主席致詞：應到10名，實到名，已達法定開會人數，今日會議正式開始
 貳、財務報告：(110. 9. 30至110. 10. 30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)	\$1,439,305	\$380,471	\$425,637	\$1,394,139
台灣銀行(定存)	\$8,540,000	0	0	\$8,540,000
零用金	\$10,000			\$10,000
總計	\$9,989,305			\$9,944,139

參、管理中心報告:(社區住戶現況)

總戶數	243	裝潢戶	0
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

10/1 管理中心報告:

- 製作及張貼公告共 2 則，並發佈於今網智生活 APP。
 - 10 月份例行清洗騎樓公告
 - 召開 10 月份管委會例行會議公告
- 10 月 1 日起偉力公司清潔人員及社區經理出勤紀錄皆須打卡。

3. 永大機電公司:今日至社區執行9月例行性電梯保養工程。
4. 與主委.店東家陳委員勘察7C1及9C1,其滲水處為7C1前陽台上方屋簷,已聯繫廠商近日勘察。
5. 感謝清潔大哥於社區迎賓大廳門口及車道處,協助澆灌植栽。
6. 6D8住戶將私人物品放置安全梯旁且影響緊急使用消防栓使之情事,已聯繫住戶進行勸導並告知儘速移除物品。
7. 地下室2樓車位62-1號不明原因升起,已調整至平面,升降鈕均可正常運作。
8. 帳務收支明細:管理費收入-超商17,688元+現金14,256元=31,944元

10/4 管理中心報告:

1. 製作及張貼店面騎樓嚴禁行駛交通工具公告,並發佈於今網智生活APP。
2. 永大機電公司:
 - A. D12棟:於10月2日晚間,1樓至8樓上下行有晃動及開關門有異常,今日已檢修完成
 - B. C910棟:於10月3日上午10時,11樓梯廳電梯車箱外側,上行按鈕外殼損壞,今日已更新按鈕外殼設備,尚缺上行按鈕貼紙,明日填補。
3. 店東家反應,店面騎樓違規行駛騎機車或腳踏車。調閱監視器為輪胎行店家違規行駛數次,已進行柔性勸導。
4. 感謝清潔大哥於社區迎賓大廳門口及車道處,協助澆灌植栽。
5. 彙整及製作9月份財報總冊,近日繳交公司。
6. 帳務收支明細:
管理費收入-超商3,444元
利息收入-台銀定存50萬9月630元共2筆
現金支出:5格收納盒(長方形)15元*3組=45元
SDI手牌修正帶.寬5mm*6M長30元*2組=60元

10/5 管理中心報告:

1. 製作及張貼110年7月財報總表公告,並發佈於今網智生活APP。
2. 簡孝宇處長蒞臨社區並商討第13屆區權會細部事項及合宜之舉辦地點。
3. 永大機電公司:
已安裝C910棟11樓梯廳電梯車箱外側上行按鈕貼紙。
4. 草擬社區公設管理辦法暨冷氣收費標準電子檔,已傳至委員群組詳閱。
5. 已第二次聯繫6D8住戶,將私人物品放置安全梯旁儘速移除。
6. 12D9住戶反應,位於B2F機械車位7號,其愛車疑似被不明人士潑水,已請保全大哥調閱監視器,查明原委。
7. 感謝2B1住戶捐獻健步車,已擺設於健身房使用。
8. 已聯繫7A5住戶,放置多時之大件包裹,於下班後儘速領取。
9. 帳務收支明細:
管理費收入-超商3,464元
銀行活期帳戶支出:台灣銀行9月平台費500元

10/6 管理中心報告:

1. 製作及張貼包裹領取限期公告,並發佈於今網智生活 APP。
2. 已列印紙本及傳電子檔於委員會群組,於明日開會討論:
 - A. 愛瑪市社區電動車充電設備使用管理辦法
 - B. 愛瑪市 10F-D2 B1_18 號車位充電設備安裝企劃書
 - C. 愛瑪市社區充電設備方案說明與參考文件
 - D. 愛瑪市社區公設管理辦法暨冷氣收費標準
3. 國霖機電公司:
 - A. 執行第一次 9 月例行性消防機房及發電機房保養工程
 - B. 公設圖書室及 KTV 室正門口前,原地排落水頭已損壞不堪使用,故進行更換高腳落水頭安裝工程(泥作施工)
4. 與主委及國霖機電公司工程師勘察 12D9 之 B2F 機械車位 7 號處,已排除人為因素。並告知住戶使其放安心。
5. 至台灣銀行:
 - A. 9 月份廠商貨款共 11 家已匯款完成,總計 421,540 元。
 - B. 補足 9 月份零用金:2,862 元。
6. 帳務收支明細:管理費收入-現金 10,782 元+超商 3,748 元=14,530 元

10/7 管理中心報告:

1. 製作及列印 9 月例行會議資料紙本。
2. C123 棟電梯車箱內前門按鍵 R 字,按壓無亮度,已聯繫永大機電公司明日至社區修繕。
3. 晚間 19:30 召開 110 年 10 月管委會例行會議。
其列席嘉賓如下:
 - A. 永大機電公司:鄭朝南組長
 - B. 住戶:周志賓先生.黃繼緯先生
 - C. 僑聯物業管理公司:簡孝宇處長
4. 感謝楷富企業社贊助 110 年度區權會之禮品:二箱飲料
5. 帳務收支明細:管理費收入-現金 10,632 元+超商 12,386 元=23,018 元

10/8 管理中心報告:

1. 製作及張貼 2 則公告,並發佈於今網智生活 APP。
 - A. 8B2 住戶裝修公告
 - B. 免費更新天然氣瓦斯表限期公告
2. 永大機電公司:於 10 月 5 日上午 10 時,已更新 C910 棟 11 樓梯廳電梯車箱外側,上行按鈕貼紙。
3. D67 棟 R 樓加壓抽水馬達下方及水管處有漏水現象,已通知 12D6 住戶並陪同勘察,住戶表示會自行聯繫長久配合水電師傅修繕之。
4. 已柔性勸導越南小吃店,其生財器具.常用物品擺放整齊並放置店內,避免影響行人通行。
5. 已柔性勸導昇輝不動產,放置騎樓之盆栽須定期修剪,避免影響行人通行及阻擋社區監視

器之畫面。

6. 下午 16:30 回公司繳交予會計助理之文件如下:

A. 週報表共 2 份(9/23-9/30). (10/1-10/7)

B. 9 月份財報總冊

C. 已彙整統計 8-9 月管理費繳費名冊

7. 帳務收支明細:

管理費收入-超商 5,476 元

現金支出-75%消毒酒精 4 公升 500 元*2 瓶=1,000 元

10/11 管理中心報告:

1. 與主委巡視社區環境, D12 棟. D67 棟. D89 棟電梯梯廳上方吊燈底座及天花板, 均有灰塵與蜘蛛絲, 因高度較高須用鋁梯, 明日再與清潔公司人員巡檢清理。

2. 與主委巡視 A 棟及 C 棟梯廳天花板, 須修繕部分如下列:

A 棟: 最嚴重

C123 棟: 較嚴重及第一階梯旁水泥脫落

C56 棟: 輕微. 右側及大門正上方

C78 棟: 輕微. 右側

C910 棟: 較嚴重及階梯旁牆面有裂縫油漆脫落

3. 與主委巡檢每棟出入口大門, 須修繕部分如下列:

A 棟與 D35 棟: 開啟關閉及開啟到底, 皆有卡卡聲響。

4. 帳務收支明細: 現金支出-彩色長尾夾 6 枚 10 元*5 組=50 元

柔芙抽取式衛生紙 10 包 86 元*2 串=172 元

10/12 管理中心報告:

1. 製作及張貼 2 則公告, 並發佈於今網智生 APP。

A. 10A3 住戶冷氣安裝公告

B. D67 棟禁菸宣導公告

2. 冠眾通信公司: 執行 10 月份例行性保養工程。

3. 偉力清潔公司:

A. 清潔人員已巡檢清理天花板灰塵與蜘蛛絲之棟別為 D12 棟. D35 棟. D67 棟. D89 棟及 B 棟。

B. 上述 5 棟電梯梯廳上方吊燈底座旁有感應器, 因線路安全之考量, 不宜自行拆除, 故請國霖機電公司協助卸除, 清潔完畢後復原之。

4. 隆泰工程行: 江老闆至社區勘察並估價如下列:

A. 量測社區一樓後門尺寸及重新施作評估細項

B. A 棟 D35 棟一樓大門, 開啟關閉及開啟到底, 皆有卡卡聲響。

主因為地鉸鏈已損毀所致

5. 彙整及建檔 8-9 月管理費銀行上傳資料。

6. 登錄及建立 8-9 月管理費銀行上傳繳費資料共 243 份。

7. 帳務收支明細: 管理費收入-現金 27,218 元

10/13 管理中心報告:

1. 製作及張貼 10-11 月管理費繳費單投遞信箱公告, 並發佈於今網智生活 APP。
2. 10-11 月管理費繳費單已投遞於住戶信箱共 234 戶, 另 9 戶須以掛號郵寄。
3. 與主委. 振恆工程行楊老闆, 再度勘察七處公設須修繕項目如下:
 - A. 七處公設屋簷施作防水工程. 除鏽. 上漆
 - B. 桌球室. 撞球室. KTV 室: 地板損壞拆除及更新
 - C. 七處公設室內牆面壁癌處理及補漆
 - D. 健身房施作踢腳板工程
4. 與振恆工程行楊老闆, 勘察 7C1 前陽台(鄰路)屋簷上方滲水處, 經巡檢已排除公共管線漏水與雨水滲入之可能性, 應是人為因素用水習慣有關。
5. 下午 15 時回公司領取 10-11 月管理費名冊, 並召開幹部會議。

10/15 管理中心報告:

1. 製作及張貼 D89 棟 B2F 電梯後方公共空間放置之物品取回公告, 並發佈於今網智生活 APP。
2. 6D8 住戶將私人物品放置安全梯旁已移除清理物品。
3. 永大機電公司:
10 月 15 日下午 16 點 10 分, D12 棟 8 樓至 B2 樓走行有雜音, 因電梯車箱內門導軌磨耗導致間隙變大, 於 17 點 30 分更新門導軌乙組。
4. 冠眾通信公司: 巡檢管理中心監視器共 2 台。
5. 製作簽呈: 游泳池內廢棄物清運案。
6. 10D2 住戶陪同安裝充電樁之新廠商至地下室一樓會勘車位及重新製作企劃書乙份
7. 消防局 11:43 致電管理中心, 於 10 月 22 日上午 9 點半, 進行社區消防設備安全檢查, 國霖機電為檢修公司故須陪同, 已聯繫周經理並告知消檢日期及時間。
8. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 5,688 元

10/18 管理中心報告:

1. 製作及張貼 3 則公告, 並發佈於今網智生活 APP。
 - A. 公設游泳池內廢棄物清運工程公告
 - B. C910 棟禁菸公告
 - C. 110 年 10 月管委會例行會議紀錄公告
2. 與主委會勘地下室 1 樓及 2 樓, 未依規定處堆放雜物及停放機車, 開立勸導單。
3. 10 月 17 日凌晨保全大哥正在巡邏(遊戲室), 聽到砸東西聲音跑至大廳, 看到車道口旁, 其住戶夫婦吵架還有 1 小孩, 即上前勸阻, 大約 02:30 結束。砸東西的聲音是摔拒馬, 已將其歸位。即刻繼續巡邏。
4. 國霖機電公司: 已完成游泳池旁公廁洗手台, 更新三角凡而之零件乙只
5. 展陞科技公司: 進行 10 月份例行性保養機械車位
6. 帳務收支明細: 管理費收入-超商 14,188 元
利息收入-台銀定存 30 萬 9 月 945 元共 5 筆
台銀定存 100 萬 9 月 629 元

台銀定存 261 萬 9 月 1,642 元

台銀活存支出:9 月電話費 438 元

10/19 管理中心報告:

1. 製作及張貼機械車位嚴禁停放機車公告,並發佈於今網智生活 APP。
2. 昨日下午昇輝不動產陳老闆完成修剪植栽葉片,方便行人通行.改善監視器畫面遮蔽物。
3. 已聯繫偉力清潔公司老闆娘於下週至社區商討清潔細項。
4. 8D5 住戶之地下室停車位,左側有消防水箱設備,因有孩童安全座椅須安置於正駕駛後座,左後側有消防水箱設備無法完成開啟正駕駛後座車門,故將愛車移至前方。
5. 已聯繫居家修繕王公司,近日至社區檢視後門重新施作工程並報價。
6. 尚未領取中秋節全聯禮券之住戶,已電聯告知儘速至管理中心領取之。
7. 已聯繫陳敬升律師請教假扣押事宜,假扣押無附任何文件均可申請,每聲請一次假扣押費用 6 萬,提高聲請假扣押成功率,必須附上有利證據,證明總瑩建設有經營不善之虞或有不利的總瑩建設之證據
8. 帳務收支明細:無

10/20 管理中心報告:

1. 至清水區地政事務所申請區權人建物所有權變動資料,更新並造冊第 13 屆區權人名冊。異動期間:109.10.1 至 110.10.20,合計 14 人
2. 已邀約偉力清潔公司老闆娘於下週四上午 10 點至社區商討清潔細項。
3. 製作簽呈:管理中心濾水器濾心定期更新案
4. 國霖機電公司:
 - A. 執行第 2 次 10 月例行性消防機房及發電機房保養工程
 - B. 安裝 D67 棟 1 樓梯廳新感應器乙組
5. 10D 黃繼緯先生申請充電樁企劃書電子檔(最新版),已傳至群組,請委員詳閱之。
6. 帳務收支明細:

管理費收入-現金 31,214 元

利息收入-台銀定存 243 萬 9 月 1,529 元

現金支出:區權人建物所有權變動資料之規費 20 元*14 人共計 280 元
(異動期間:109.10.1 至 110.10.20)

10/21 管理中心報告:

1. 製作及張貼萬聖節義起來搗蛋活動公告,並發佈於今網智生活 APP。
2. 製作簽呈:管理中心濾水器濾心定期更新案。
3. 國霖機電公司:
 - A. 執行第 2 次 10 月例行性消防機房及發電機房保養工程
 - B. 安裝 D67 棟 1 樓梯廳新感應器乙組
4. 楷富企業社:執行公設游泳池內室外桌椅及廢棄物清運工程
5. 居家修繕王公司:
 - A. 量測後門尺寸重新施作工程及 A 棟. D35 棟地鉸鏈並報價。
 - B. 巡檢 11C3 住戶室內鋁門窗

6. 列印及造冊第 13 屆區權大會通知簽領表

7. 帳務收支明細:管理費收入-現金 100 元+超商 24,408 元=24,508 元

10/22 管理中心報告:

1. 製作及張貼 5 則公告,並發佈於今網智生活 APP。

A. 召開第 13 屆區分所有權人會議日期公告

B. 親領第 13 屆區分所有權人會議限期通知單共四張公告

C. 電動車之充電設備安裝工程公告

D. 地下室請勿堆置雜物公告

E. 消防局消防安檢不合規定限期改善公告

2. 早上 9:30 消防局陳信凱專員執行消防設備安全檢查抽檢工程,陪同會勘人員為國霖機電公司.主委.社區經理,於 12:00 完成一切程序。

3. 冠眾通信公司: D89 讀卡機已修繕完成。

4. 名城有限公司:安裝管理中心淨水器濾心共 3 支

5. 列印及製作第 13 屆區權會議通知單(議程.委託.提案)

6. 掛號郵寄 10-11 月管理費帳單及第 13 屆區權會通知單共 4 張.共 9 人

7. 18:10 與主委.周大哥,談論有關總瑩訴訟案假扣押假處分。

8. 18:30 與主委.周大哥,陪同住戶巡檢店面的柱頭燈,確實無亮燈

9. 帳務收支明細:

管理費收入-超商 66,252 元

現金支出:掛號郵寄 36 元*9 人=324 元

10/25 管理中心報告:

1. 早上 8 點上班電腦開機時故障,上午 10:40 請主合電腦公司李嘉祐老闆至社區維修電腦,故障主因硬碟磁區發生錯誤有部分損毀,已做修復程序,並建立行動硬碟備份機制建置程式 SyncBack Free,以利備份社區重要資料,於 12:20 完成修繕。

2. 製作及發函廠商贊助第 13 屆區權會函文,共 9 家廠商。

3. 赫里旺興業公司:

已完成安裝 10D2 住戶地下室 1 樓平面車位 18.19 號之電動車充電設備,續待主委及國霖機電公司驗收簽認。

4. 製作 10 月份 12 家廠商請款明細表及傳票,共計 404,135 元及零用金申請 5,754 元。

5. 帳務收支明細:

管理費收入-超商 21,396 元

現金支出:

A. TOSHIBA 行動硬碟 2TB 容量 1988 元

B. 主合電腦:車馬費 500+檢修費-硬碟磁區發生錯誤 500+建立行動硬碟備份機制建置程式 SyncBack Free400=1300 元

10/26 管理中心報告:

1. 廠商贊助第 13 屆區權會禮品:

- A. 信義房屋林奇樟先生贊助礦泉水 2 箱
- B. 貫欣環保公司贊助保溫杯乙組
- 2. 冠眾通信公司:更新管理中心對講機之聽筒及聽筒線乙組。
- 3. 國霖機電公司:
 - A. 更新桌球室 E27 直式炭燈共 2 組
 - B. 免費更換社區中庭景觀柱頭燈共 6 只(燈泡有庫存)
- 4. 下午 16:30 回公司繳交予會計助理之文件:週報表乙份 (10/8-10/22)
- 5. 已用微信通訊軟體傳送第 13 屆區權會議通知單(議程. 委託. 提案)予 10C6 區權人
- 6. 帳務收支明細:
 - 管理費收入-現金 14,272 元+超商 11,584 元=25,856 元
 - 現金支出:9 月傳真費 297 元
 - PAPER ONE A4 影印紙 5 包/箱 350 元*6 箱=2100 元(區權會用. 餘備用)

10/27 管理中心報告:

- 1. 製作簽呈:管理中心對講機零件更換案。
- 2. 明日上午 10 點,與主委及一同偉力清潔公司老闆娘開會,共同商討清潔細項,委員們有任何建議及改善事宜,敬請踴躍指教。
- 3. 已請主委用印下列文件:
 - A. 違反消防法案件改善計劃書
 - B. 違反消防法案件展延委託書(第一次展延 3 個月)
- 4. 因 10C6 區權人長期定居中國大陸,已將第 13 屆區權會議委託書,用微信通訊軟體方式致管理中心
- 5. 揚泰工程公司:地下室車道瀝青破損共 6 處,報價 8000 元
- 6. 傳真贊助函致永大機電公司劉惠南組長,俾利廠商歸檔
- 7. 帳務收支明細:管理費收入-超商 13,206 元

10/28 管理中心報告:

- 1. 製作及張貼 2 則公告,並發佈於今網智生 APP。
 - A. 3A3 住戶冷氣安裝公告
 - B. 11 月份廠商例行保養公告
 - C. 11 月份例行清洗騎樓公告
- 2. 感謝福恩里陳桂香里長,協助第 13 屆區權大會,借用長桌共 8 張。
- 3. 感謝信義房屋陳璽夫先生,免費提供三層架,使得包裹收納整齊,方便又迅速。
- 4. 永大機電公司:更換 D12 棟 7F 及 11F 門吊輪組共 2 組,已排除開關門有異音之現象
- 5. 與偉力清潔公司開會內容如下(參與者:主委. 環保委員. 社區經理)
 - A. 店面騎樓清洗後,使用刮水刀或其他工具將地面水漬弄乾
 - B. 每棟 1 樓至 R 樓梯廳:1 週清潔 3 次(10 棟以輪流方式清潔之)
 - C. 每棟 1 樓至 R 樓:安全梯及木扶手,2 週清潔 1 次(10 棟以輪流方式清潔之)
 - D. 公設角落常有蜘蛛絲,請加強清潔。使用頻繁之公設,須每天清潔。
 - E. 每棟電梯車箱內之面板加強清潔

F. 清潔人員休息時段:

10:00 及 15:00 各休息 20 分(喝茶或至洗手間不在此限)

11:40 買中餐及用餐. 13:10 上班

6. 特清公設上下層玻璃窗共 7 處, 請偉力清潔公司報價

7. 帳務收支明細: 管理費收入: 超商 14, 942 元

10/29 管理中心報告:

1. 製作及張貼 2 則公告, 並發佈於今網智生 APP。

A. 召開 11 月份管委會例行會議公告

B. 台中市政府都發局函文公告(無障礙設施設備檢查作業)

2. 感謝信義房屋陳璽夫先生, 免費安裝+三層架, 使得包裹收納整齊, 方便又迅速。

3. 感謝福恩里陳桂香里長, 協助聯繫冠佑營造公司吳國裕先生, 免費施作地下室 1 樓及 2 樓滙青破損修補, 近期施作

4. 冠眾通信公司:

A. 社區迎賓大廳門禁感應器查修, 主因電流不足, 已更新電源供應器。

B. 車道紅綠燈之燈泡損毀, 已更新 1 只

5. 帳務收支明細:

管理費收入-現金 27, 218 元

其他收入-群健有線電視公司回饋金 1000 元

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	110年第13屆區分所有權人會議之舉辦地點討論案	1. 採防疫模式標準, 管委會決議於游泳池旁空地為簽到. 領取投票單. 簽退之場地 2. 公設韻律室為議題討論及投票. 開票場地, 依防疫標準第二級, 上限人數80人 備註: 出席人數未達本社區規約之法定人數者(1/2 以上)致使流會, 出席費將不予發放。	完成

<p>2</p>	<p>110 年第 13 屆區分所有權人會議之議題討論案。</p>	<p>【討論案一】110 年度與總瑩建設公司訴訟案說明：</p> <p>1. 陳 O 富先生等五位之訴訟案 102 年度重訴字第 421 號民事判決、104 年度上字第 37 號民事判決皆屬勝訴，應做聲請強制執行之提示。 已匯入愛瑪市管委會台銀帳戶如下： A. 陳 O 富先生：110 年 2 月 17 日匯款金額：165,174 元 B. 劉 O 端小姐：110 年元月 29 日匯款金額：64,508 元</p> <p>戴 O 君小姐因逾期未領取款項 115,017 元，台灣台中地方法院民事執行處單位，依民法第 326 條規定提存之。 依民法第 330 條及提存法第 11 條規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之。責請陳敬升律師協助處理。 另二位債權人蔡 O 怡小姐及劉 O 玫小姐無法聯繫，後續責請陳敬升律師盡力協助相關事宜。</p> <p>2. 106 年度消字第 6 號判決、108 年度重上字第 133 號民事判決取得勝訴，勝訴判賠張 O 真等 53 位共計新台幣 5,467,000 元整，目前被告（總瑩公司）上訴中。 於 8 月 30 日及 10 月 7 日聯繫陳敬升律師，目前案件仍在最高法院等待判決定讞，其確切判決時間無法得知，2 至 3 年以上審理程序，皆為常態。</p> <p>3. 給予權債人住戶之總瑩建設公司判賠金額回饋%，其選項分別為 5% 6% 10% 15%，於舉行第 13 屆區權大會，投票決議之</p> <p>【決 議】</p> <p>1. 陳 O 富先生等五位之訴訟案 102 年度重訴字第 421 號民事判決、104 年度上字第 37 號民事判決，責請陳敬升律師協助處理後續相關事宜。 2. 106 年度消字第 6 號判決、108 年度重上字第 133 號民事判決取得勝訴，欲保全強制執行者，得聲請假扣押，責請陳敬升律師協助處理後續相關事宜。 3. 待最高法院判決定讞後，再提報區權大會研討判賠金額回饋%。其餘相關資料，存參備查</p>	<p>待執行</p>
----------	-----------------------------------	---	------------

2	110年第13屆區分所有權人會議之議題討論案。	<p>【討論案二】經110年9月份例行會議，管委會同意更換ETC車道管制系統，其地下室平面車位允許停放機車之數量？於平面車位面積最多不得超過2台以上？</p> <p>腳踏車可否停放？於舉行第13屆區權大會，投票決議之</p> <p>【決議】其更新ETC車道管制系統屬重大決策，亦屬全體住戶改變習慣之制度，為求審慎評估考量及第13屆新任管委會恐有窒礙難行之虞，故提報第13屆區權大會決議之。</p>	完成
2	110年第13屆區分所有權人會議之議題討論案。	<p>【討論案三】社區規約第22條第9項明文記載其內容，每棟地下室吊管檢測疏通列為每年一次例行性保養。</p> <p>【決議】 故無須提報於第13屆區分所有權人會議</p>	完成

3	近期電梯修繕細項報告案。	<p>【說明】7月1日至10月4日止修繕內容如下：</p> <p>1. 7月14日：C123棟：搭乘電梯至6樓7樓時有異常聲音，已請永大機電公司檢修。</p> <p>2. 7月28日：晚間C56棟電梯上升至6樓時有雜音，永大機電公司已修繕完成。</p> <p>3. 8月3日：C910棟電梯按鈕控制面板開關故障須換零件，近日修繕。</p> <p>4. 8月11日：C910棟電梯液晶面板故障，已聯繫永大機電公司近日修繕。</p> <p>5. 8月13日：C910棟電梯出入口開關門有雜音也已排除異常，經修繕發現皮帶脆化所致。</p> <p>6. 8月16日：A. 巡檢C910棟電梯門機輪子脆化導致門反覆開，其他樓層目前狀況良好。 B. 巡檢C56棟電梯，因導軌潤滑不足致使電梯走行晃動，現已調整。</p> <p>7. 8月23日：住戶反應D89棟電梯開關門時，有嗶嗶聲作響，巡檢光幕動作正常，測試走行亦正常，至機房連線無TCD。原因為人員進出時，光幕時間太長而發出警示音。</p> <p>8. 9月19日：D67棟電梯故障已請永大機電假日工程師修繕完成，晚間再度發生故障，於23點修繕完成。</p> <p>9. 9月29日：A. C56棟：上行會晃動及震動，已更換導滑槽2組。 B. D12棟：上下行晃動，其因7F及11F外門上導輪輪子及橡膠已龜裂。已先更換門吊輪組2只。橡膠待請料更換。 C. D35棟：8F至12F晃動，已加潤滑油，助電梯走行順暢，無更換零件。 D. D67棟：巡檢量測各樓層接點阻值，經檢查9F外門接點阻值偏高，重新剝線後連結。其因阻值太高，導致接觸不良，無更換零件。</p> <p>10. 10月4日：A. D12棟：於10月2日晚間，1樓至8樓上下行有晃動及開關門有異常，今日已檢修完成 B. C910棟：於10月3日上午10時，11樓梯廳電梯車箱外側，上行按鈕外殼損壞，今日已更新按鈕外殼設備，尚缺上行按鈕貼紙，明日填補</p>	完成
3	近期電梯修繕細項報告案。	<p>【決議】</p> <p>1. 已請永大機電公司鄭朝凱組長擬訂每棟電梯專屬之檢修總表，以便日後更加瞭解電梯走行狀態。</p> <p>2. 管委會建議請永大機電公司指派經驗豐富之工程師執行維修及巡檢。</p>	完成

4	振恆工程行公設報價及工法討論案。	<p>【說明】 彙整報價單資料：(皆為新台幣未稅金額) 前期:9月 1. C910 棟頂樓防水工程:28,000 元 2. 游泳池邊人孔蓋新設工程:30,000 元 3. 迎賓大廳正門擋水工程:2,000 元 本期:10月 1. 游泳池邊防水貼磚工程:134,400 元 2. 公共設施滲水損壞拆除工程:12,500 元 (桌球室.KTV 室) 3. 社區一樓後門抵石修繕工程:6,000 元 4. 地下二樓車位旁水泥柱修繕工程-右側:0 元 (回饋社區) 5. 騎樓天花板滲水檢修工程:18,000 元 6. 公設鐵皮屋簷滲水整修工程:20,000 元 (共 4 處) 總計:250,900 元</p> <p>【決議】 一. 經管委會決議, 已較為急迫修繕工程進行施作, 其項目如下: 1. C910 棟頂樓防水工程:28,000 元 2. 游泳池邊人孔蓋新設工程:30,000 元 3. 迎賓大廳正門擋水工程:2,000 元 4. 游泳池邊防水貼磚工程:134,400 元 總計新台幣:194,400 元 再與楊文振老闆議價之, 議價後, 即刻安排日期施作之。 10月13日請主委與楊文振老闆議價, 議價後總計新台幣:18萬元正</p>	完成
---	------------------	--	----

4	振恆工程行公設報價及工法討論案。	<p>二. 10月13日主委. 社區經理. 楊文振老闆再度會勘並估價, 有關於公設其須修繕工程如下:</p> <p>A. 室內牆面均有多處壁癌及油漆脫落, 共7室</p> <p>B. 室外鐵皮屋簷滲水須施作防水工程. 除鏽. 上漆, 共7處</p> <p>C. 桌球室及撞球室: 室內地板約50%面積損毀嚴重, 拆除後重新施作</p> <p>D. KTV室: 架高舞台地板損毀嚴重, 拆除後重新施作局部塑膠地板</p> <p>E. 健身房: 周圍踢腳板木板裝潢處全數損毀, 水泥裝飾柱局部損壞</p> <p>F. A棟及C棟梯廳天花板須修繕及水泥修補:</p> <p>A棟: 最嚴重.</p> <p>C123棟: 較嚴重及第一階梯旁水泥脫落</p> <p>C56棟: 輕微. 右側及大門正上方</p> <p>C78棟: 輕微. 右側</p> <p>C910棟: 較嚴重及階梯旁牆面有裂縫及油漆脫落</p>	第二項待執行
5	電動車充電設備企劃書及使用管理辦法討論案。	<p>【說明】委由第12屆管委會擬訂之</p> <p>【決議】</p> <p>1. 本辦法已於110年10月12日完成之, 並編列於第13屆區權大會之會議手冊</p> <p>2. 如有未盡事宜, 其辦法與規定將隨最新國家法規, 隨時更新調整。 得再經管理委員會議決議後增減修訂, 並公告實施。</p> <p>備註:</p> <p>A. 10D2住戶黃繼緯先生列席於本次管委會例行會議, 主要訴求為安裝電動車充電樁設備, 已向管委會報告其企劃書完善內容及施作流程均符合國家法規, 經管委會決議同意安裝之</p> <p>B. 後續相關事宜, 均遵循愛瑪市社區電動車充電設備使用管理辦法執行之</p>	完成

6	公設冷氣收費標準管理辦法討論案。	<p>【說明】委由第12屆管委會擬訂冷氣增設及相關收費管理辦法。</p> <p>【決議】</p> <p>1. 本辦法已擬訂完成，並編列於第13屆區權大會之會議手冊</p> <p>2. 其收費標準為一小時50元或60元或70元，將提報於第13屆區權大會追認之</p>	完成
7	臨時動議： 社區後門重新施作案	<p>【說明】後門為對開方式，住戶若遇雨天撐傘出入極度困難及長者坐輪椅亦阻礙通行極其不便，故重新施作之</p> <p>【決議】經管委會決議重新施作之，並請廠商估價之</p>	待執行

伍、討論議題

【議題一】截至110年度消防安全設備改善缺失項目修繕案

【說明】彙整下列消防重要資料如下：

1. 景成機電公司消防設備修繕表. 期間:107年7月至108年8月
2. 消防安全設備改善計畫書. 期間:108年度至110年度
(檢修及代申報公司:國霖機電公司)
3. 國霖機電公司消防設備修繕表. 期間:108年8月至110年10月

【決議】

一. 本社區依各類場所消防安全設備設置標準之法規，每年委託合約廠商機電公司執行消防安全設備檢修申報事宜，其項目如下：

【滅火器檢查表】

【室內消防栓設備檢查表】

【自動撒水設備檢查表】

【泡沫滅火設備檢查表】

【火警自動警報設備檢查表】

【緊急廣播設備檢查表】

【標示設備檢查】

【避難器具檢查表-緩降機】

【緊急照明設備檢查表】

二. 愛瑪市社區屬6樓以上集合式住宅，符合台中市消防局內部安全檢查管理系統列管對象，每年度執行消防安全設備檢修之申報書一式兩份，一份交由愛瑪市社區留存，另一份交由台中市消防局存檔備查用。

台中市消防局依規定，屬6樓以上集合式住宅之消防安全設備至少2年內複查一次。

- 三. 台中市消防局執行本社區消防安全設備歷屆複查年份為:103 年.105 年.110 年
- 四. 110 年度台中市消防局執行本社區消防安全設備複查時間為 10 月 22 日, 已開立消防安全檢查不合規定限期改善通知單, 可展延 2 次, 每次限期為 3 個月, 最長 6 個月。
- A. 抽檢日期為 110 年 10 月 22 日, 第一次展延限期為 111 年 1 月 22 日。
- B. 第二次展延有條件, 於 111 年 1 月 22 日之前, 消防缺失改善項目已完成 50% 以上者, 方可申請第二次展延, 限期為 111 年 4 月 22 日。
- C. 於 111 年 4 月 22 日必須完成 100%, 即消防局所開立的限期改善通知單(紅色)
- 五. 違反消防法第 6 條第 1 項本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所, 應設置並維護其消防安全設備之規定。
- 經通知限期改善, 逾期不改善或複查不合規定者, 依消防法第 37 條處其管理權人新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰; 經處罰後仍不改善者, 得連續處罰。
- 規避、妨礙或拒絕第六條第二項之檢查、複查者, 處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰, 並按次處罰及強制執行檢查、複查。
- 六. 截至 110 年 10 月台中市消防局已達 5 年未進行複檢, 累計結果, 消防安全設備損壞品項頗多且金額龐大, 合約廠商國霖機電公司報價總計金額為 747,915 元正(含稅)。
- 經議價後, 總計金額為 66 萬元正(含稅)。
- 再協尋另兩家機電廠商報價之。
- 委由下屆管理委員會決議由該廠商進行消防安全設備缺失改善工程, 並從旁協助監督。驗收之
- 七. 附件有二:
1. 摘錄 110 年度消防檢修申報書之消防安全設備改善計畫書缺失項目
 2. 台中市政府消防局消防安全檢查不合規定限期改善通知單

【議題二】(一)社區後門重新施作議價案

(二)A 棟 D35 棟 1 樓梯廳玻璃鋁門地鉸鏈更新案

【說明】隆泰工程行報價金額:總計 8.2 萬元正(未稅)附報價單
居家修繕王報價金額:總計 39,900 元正(未稅)附報價單

【決議】

(一)110年10月例行會議，已經由管委會決議同意重新施作之

(二)經管委會決議，同意由居家修繕王廠商施作之

【議題三】振恆工程行公設議價及工法討論案

【說明】附報價單乙份共2張

★項目：公設外部鐵皮防水工程

既有鐵皮與鋁窗相接處、鐵皮釘孔處、鐵皮浪板前後溝槽處、鐵皮左右側邊與壁磚相接處、壁磚破口處、H鋼破口處系利康填補

7處*6500元=45,500元

★項目：H鋼及鐵片防鏽美化工程

1. 既有H鋼及下方鐵片鏽蝕處、油漆剝落處刮除磨除：7處*2,000元=14,000元

不含上部烤漆浪板

2. 防鏽接著底漆塗佈、油漆塗刷：7處*4,000元=28,000元

合計：42,000元

★項目：健身房滲水內部修繕

1. 既有踢腳板拆除運棄、新作塑膠踢腳板：1式7,000元

2. 局部木板受損處染色處理：1式1000元 木器染色

合計：8,000元

★項目：兒童遊戲室及舞蹈室、圖書室內部修繕

1. 水泥壁面壁癌處刮除、接著底漆塗佈、局部補土新刷水泥漆：3間*3,500元=10,500元

2. 童遊戲室溜滑梯固定1式500元

合計：11,000元

★項目：撞球室滲水內部修繕

1. 既有右側木作台階拆除運棄(立面破口補板封平)、塑膠地板拆除運棄、木地板局部切割拆除運棄 1式16,000元

2. 地面高低差水泥砂打底整平 1式20,000元

3. 塑膠底料鋪設、新作塑膠地板(含一區隔條) 1 式 18,000 元 尺寸:4.7*6.1m
合計:54,000 元

★項目:視聽室滲水內部修繕

1. 既有舞台拆除運棄 1 式 13,000 元
2. 塑膠底料鋪設、新作塑膠地板(含一區隔條) 1 式 7000 元 尺寸:2.7*2.7m
合計:20,000 元

★項目:桌球室滲水內部修繕

1. 既有塑膠地板拆除運棄、木地板局部切割拆除運棄 1 式 12,000 元
2. 地面高低差水泥砂打底整平 1 式 16,000 元
3. 塑膠底料鋪設、新作塑膠地板(含一區隔條) 1 式 15000 元 尺寸:4.7*4.9m
4. 水泥壁面壁癌處刮除、接著底漆塗佈、局部補土新刷水泥漆 1 式 3,500 元
合計:46,500 元
以上總計新台幣:227,000 元(未稅)

【決議】

- (一)經管委會決議,同意後續與振恆工程行楊老闆進行議價
- (二)兒童遊戲室溜滑梯固定樁修繕 1 式 500 元,建議回饋社區,免費修繕之
- (三)撞球室、視聽室及桌球室滲水內部修繕,既有塑膠地板拆除後之清運廢棄物,建議可同時處理,減少成本

【議題四】A 棟及 C 棟 1 樓梯廳天花板修繕案

【說明】A 棟:最嚴重.

C123 棟:較嚴重及第一階梯旁水泥脫落

C56 棟:輕微.右側及大門正上方

C78 棟:輕微.右側

C910 棟:較嚴重及階梯旁牆面有裂縫及油漆脫落

【決議】經管委會決議，同意後續請振恆工程行楊老闆再度進行會勘並估價

【議題五】第 13 屆區權大會住戶提案單討論案

【說明】一. 11B2 住戶建議：

A. 增購冷藏櫃及冷凍櫃于管理室，以暫存代收之住戶須冷藏及冷凍主要之物件
管理室現有之冰箱容量不足，無法容納代收住戶之包裹物件，建議增購冷凍櫃及冷藏櫃

B. 住戶常於晚上 10 點後發出很多聲音，隔音效果不佳，請互相尊重

二. 7D8 住戶建議：

A. 後門小門出去磁扣，是否可改為正門大廳進入門一樣，用手指觸碰即可開門

B. 地下室二樓 62-1 號報廢車處理案

三. 6C8 住戶建議：在前從陽台抽菸住戶給予罰款

多次在自家聞到濃厚菸味，影響家人健康，其住戶對夜班守衛惡言相向，其屢勸不聽。煩請管委會在本社區訂定罰款，其罰款歸社區公基金使用

【決議】

一. 11B2 住戶建議：

A. 礙於管理中心空間有限，無法擺設增購冷凍櫃及冷藏櫃，敬請住戶於通知後 24 小時內領取之，逾期則酌收保管費，便於有效管理冷藏及冷凍物件流暢度

B. 管理中心加強進行勸導之

二. 7D8 住戶建議：

A. 為求安全性，社區後門仍以感應磁扣，方可進出

B. 已通知當事人總瑩建設公司法務部門主管處理

三. 6C8 住戶建議：

本社區為無菸害社區，管理中心每每均加以勸導或加強張貼宣導公告，訂定其罰則，再請示主管機關，適用於集合式住宅之法規

【議題六】總瑩訟訴案聲請假扣押或假處分討論案

【決議】管委會建議，請陳敬升律師協助蒐證總瑩建設公司是否有經營不善或有脫產之舉

陸、臨時動議

【議題一】展陞科技股份有限公司：機械車位保養合約因應市場行情微幅調漲案。

【說明】

- 一、機械停車設備因應物料及零組件樣樣調漲狀況下，再加上工資工時提高等種種因素，均已不符成本。
- 二、目前機械車位保養費為\$8,000元/月，實質不符成本，機械車位保養費擬請微幅調漲至\$9,500元/月(含稅)。
- 三、機械車位保養合約至110年12月31日到期，機械車位保養費擬請微幅調漲，情非得已，懇請多多包涵。

【決議】社區經理已致電於展陞科技股份有限公司業務王小姐，廠商已說明10年多以來均未調漲，並每年回饋社區乙份公共意外險保單，其保險費約新台幣8000元。

本社區機械車位共80組，調整保養價格後，每一機械車位仍僅約120元，已是優惠價位。

柒、召開下次例行會議時間：110年12月9日 星期四，晚上19：30分

捌、散會。

主委簽章：_____