

愛瑪市社區第十四屆管理委員會

112年4月份會議記錄

日期	112年04月13日(星期四) 19:30		
地點	社區一樓圖書室		
主席	主任委員 陳蔭富	記錄	社區經理 廖安妮
出席委員	副主任委員 <u>林立中</u> 設備委員 <u>龔正</u> 專門委員 <u>連柏筌</u>	監察委員 <u>郭健倫</u> 環保委員 <u>吳秉威</u> 專門委員 <u>謝家燾</u>	財務委員 <u>林舒曼</u> 專門委員 <u>黃榮沐</u>
請假委員	專門委員 <u>謝誌鋒</u>		
列席單位與住戶	僑聯物業-曾豐翕經理		

壹、主席致詞：

貳、財務報告：112.3.1至112.3.31止(附件一)

參、管理中心報告：

一、社區住戶現況

總戶數	243	長期裝潢戶	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

二、社區合約/回饋廠商

序	項目	合約廠商	起	迄	週期	金額	備註
1	物業管理	僑聯公寓大廈 管理維護(股)公司	111.07.01	112.06.30	每月	54,000	
		巨僑保全股份有限公司				121,000	
2	環境清潔	偉力環境科技有限公司	111.07.01	112.06.30	每月	62,000	
3	機電保養	龍宇機電管理服務(股)公司	111.08.01	112.07.31	每月2次	7,350	
4	電梯保養	日立永大電梯(股)公司	111.12.15	114.12.14	每月	58,000	10部電梯
5	機械車位	展祥機械/展陞科技(股)公司	112.01.01	112.12.31	每月	10,500	
6	弱電保養	冠眾通信有限公司	111.08.01	112.07.31	每月	4,000	
7	垃圾清運	貫欣環保工程(股)公司	112.03.01	113.02.29	每月	26,000	
8	園藝維護	宏鑫環管企業社	112.02.03		每季	7,000	一年4次
9	影印機	言瑞實業有限公司	111.08.01	112.07.31	每季	3,000	加收超張費
10	公共意外責任險	臺灣產物保險(股)公司	112.03.27	113.03.27	每年	4,456	
11	光世代寬頻	中華電信(股)公司	112.03.22	114.03.21	每月	663	
12	廚餘清運	賴文雄畜牧場			每月	2,000	
13	電梯資訊平台	分眾傳媒(股)公司	112.01.01	112.12.31	每月	3,500	
14	資源回收	楷富企業社	111.11.01	112.10.31	每週3次	回饋廠商\$600/每月	
15	社區E化系統	今網資訊科技(股)公司	99.01.04	自動展約	每月	回饋廠商\$300/每月	

三、三月份工作報告

項次	日期	工作報告	執行進度
1	3/2	112 年度公共安全檢查申報合格通知書已送達	結案
2	3/2	【夙輝工程】頂樓除鏽工程開始施工	施工期 3/2 至 3/22
3	3/3	【宏鑫園藝】112 年度合約呈送主委用印	結案
4	3/6	環保室各項標示更新	結案
5	3/7	冠眾通信車道口 E-TAG 讀頭及拉線工程妥	結案
6	3/9	【夙輝工程】頂樓除鏽工程第一階段驗收	驗收完成
	3/22	【夙輝工程】第二階段驗收	
7	3/9	清除防火巷及泳池內雜物妥(依廢棄物處理)	結案
8	3/10	公告迎賓車位收費標準	結案
9	3/14	【龍宇機電】進行修繕工程 (一) B2F 排風機及車道照明計時器故障更新完成 (二) D1.2 棟 B1F 管道間抓漏工程, 3/25 已接新管修復	抓漏工程後續觀察 確定有無漏水狀況
10	3/14	【承泰工程】進行修繕工程 (一) B1.2 棟 R 樓水錶箱門片掉落修復二片 (二) C9.10 棟 R 樓水錶箱門片掉落修復一片	結案
11	3/14	交辦執行 D3.5 棟 10F 梯廳口上方磁磚膨共維修乙案	4/8(六) 修繕妥
	3/28	磁磚膨共維修乙案, 廠商排程 4/7(五)修繕	
12	3/15	B1.2 棟 B2 電梯門重複開關, 經永大檢修為電梯掛板磨損已修復	結案
13	3/16	【御揚淨水器】更換管理室濾心三支	結案
14	3/22	【夙輝工程】廢棄物第一階段清運(廢棄雜物)	結案
15	3/23	【振恆工程】偕同委員進行第一階段驗收及後續未完之排程	追蹤
16	3/23	申請中華電信固定 IP	結案
	3/31	中華電信固定 IP 裝置完成, 已通知彩虹網站吳經理協助安排社區網路平台移機作業	預計排程 4 月中旬
17	3/25	【振恆工程】進行修繕工程 C6 棟頂樓水錶箱積水改善工程(防水泥沙墊高)	結案
18	3/25	(一)清理各棟頂樓(列入例行工作流程/每週一次) (二)地下室五處機房(列入例行工作流程/每月一次)	結案
19	3/28	D6.7 棟 10F 電梯開關異音, 永大電梯已清理開門機及上潤滑油改善妥	結案
20	3/29	台中市養護工程處進行人行道三處花台破損修復工程	結案
21	3/30	韻律教室後方排水孔阻塞, 已報請五蘊通管查修	4/12(三)修繕妥

三月份管服中心勸導事項

- (一) 3/14 店 S02 油煙味嚴重影響住戶進行勸導改善
3/23 環保局舉發油煙污染環境衛生
3/24 環保局稽查 S02 店家油煙，開立勸導單責令一個月內改善
- (二) 3/14 店 9 反映高樓層滲水至一樓，逐層查訪溝通協調用水情況，經觀察後已明顯改善
- (三) 3/24 舉發 S01 隔離騎樓一事，都發局立案派員稽查，已開立責令改善單
- (四) 3/25 住戶 11C10 頂樓安裝之監視器經勸導已拆除
- (五) 3/25 店 9 後方中庭架設之透明防護墊掉落，經通知立即改善妥
- (六) 3/25 住戶 D3.5 棟頂樓私設曬衣架，該區域已上鎖
- (七) 3/28 D3.5.6.7 頂樓露台牆壁邊焚燒物品乙案，已告知嚴禁焚燒並需儘速清理
- (八) 3/29 舉發 S01 於三樓以上加裝鋁窗變更社區外觀，都發局已立案將派員稽查

三月份非例行性公告事項

- (一) 3/10 迎賓車位臨停收費標準公告
- (二) 3/22 E-TAG 申購通知公告
- (三) 3/24 推薦物業遴選公告
- (四) 3/28 頂樓嚴禁焚燒物品公告
- (五) 3/28 曬衣場使用規範公告
- (六) 3/30 籲請改善噪音公告

規劃進行中事項

- (一) 地下室停車格規劃不佳致停車不便之車位討論(10D9、7D9、7B2)
說明：1. 有礙於社區停車規範不適該特殊車位能依照規定停車
2. 議請委員以個案酌情寬限停車方式(停車現況圖如附)(附件二)
- (二) 停車場地面多處破損及停車位編碼標示不清，建議修補及重新噴漆，廠商場勘報價中
- (三) 各梯廳及公設大門指引標示規劃(請隨手關門/推/拉/公設使用辦法)
- (四) 地下室各項勸導及安全需知公告更新(機械車位操作安全說明/停車及雜物相關規範宣導)
- (五) 各棟頂樓防水改善(頂樓設施及環境清潔規劃)
- (六) 規劃工程驗收標準流程
- (七) 與店家協商勸導公告張貼
- (八) 更新擬定伸縮梯登記使用規範
- (九) 鄰近商圈特約商店接洽事宜
- (十) 社區公設場地小型活動規劃(銀髮族或親子育樂活動)

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	社區公共意外險續約討論案	【說明】說明去年富邦出險記錄及三家報價 【決議】7票通過委請台灣產物承保112年度公共意外險 【執行】臺灣產險公共意外險，3/29已提供正式要保單	(結案)
2	採購公用摺疊伸縮梯報價討論案	【說明】三家報價已備妥 【決議】7票通過向99網購訂購伸縮梯 【執行】已到貨並供住戶使用	(結案)

項	決議事項	執行情形	結案是否
3	社區公設維修報價討論案	<p>【說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RF 地板排水孔蓋損壞更換(龍宇機電) 2. B2F 排風機及車道照明計時器故障更新(龍宇機電) 3. D1.2 棟管道間抓漏工程(龍宇機電) 4. C9.10 玄關門地鉸鏈鏽蝕故障(附三家報價) 5. B 棟 R 樓水錶箱門片脫落(承泰工程) <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 統計頂樓排水孔蓋需維修的數量統一呈報採購 2. 表決 7 票通過委請龍宇機電更換計時器 3. 表決 7 票通過委請龍宇機電承包抓漏工程 4. 請經理找原廠商報價 5. 表決 7 票通過委請承泰工程承包水表箱門片維修工程 <p>【執行】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已報請廠商報價 2. 已完成 3. 已完成(待後續觀察) 4. 已找原廠報價並更新完成 5. 已完成 	除第一項 未完成 其餘結案
4	廠商【振恆工程】楊老闆協談社區工程後續處理情形討論案	<p>【說明】楊老闆報告說明</p> <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對已完成工程安排驗收日 2. 未完成部分繼續排程施作 3. 大門迎賓車道抵石子排程修補 <p>【執行】已與權責委員共同協助驗收及追蹤</p>	(追蹤)
5	機車違法騎行社區騎樓後續處理討論案	<p>【說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 呈報公司申請兩座拒馬送達社區 2. 已加強執勤同仁線上檢舉流程 SOP 教學 3. 拒馬大圖輸出警示違規舉發 4. 臨停收費標準討論：建議方案 30 分鐘內免費，30 分鐘以上開始計費 <p>【決議】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 拒馬大圖輸出暫停製作 2. 與店面住戶協調張貼相關違規警示公告位置 3. 製作 A4 公告樣式警示提醒勸導違規 4. 表決 7 票通過大門迎賓車道收費辦法一小時內免費，逾一小時後每半小時收費 50 元，公告執行 5. 公告住戶購買 ETAG 條碼相關作業 <p>【執行】依決議執行中</p>	(追蹤)
6	社區訴訟案進度報告說明	<p>【說明】針對訴訟案目前需待法院傳票通知下次開庭期日出庭審理</p> <p>【決議】請經理提早備妥住戶的委任書狀</p>	已確認將於 5/11 開庭審理

項	決議事項	執行情形	結案 是否
7	議請委員會討論線上表決議題之作業模式	<p>【說明】管服中心建議為提昇社區事務執行效率，建請針對單純之議案直接於群組投票箱表決，後於下次例會追認即可</p> <p>【決議】表決7票全數通過執行</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(結案)
8	停車場地面修補及停車格車位號碼補漆一案	<p>【說明】停車場地面多處破損及停車位編碼標示不清，議請討論修補及重新噴漆</p> <p>【決議】請經理擇廠商場勘相關報價事宜</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(追蹤)
9	僑聯物業函覆說明	<p>【說明】1. 落實管控廠商進出社區(廠商出入登記簿) 2. 加強監視設備之管控。 3. 落實監督廠商施工</p> <p>【決議】後續請廖經理及曾經理落實廠商的出入管控</p> <p>【執行】依決議執行中</p>	(結案)
10	黃委員提議以下請經理協助了解	<p>【說明】1. D3.5 棟 R 樓私設曬衣場欄杆及曬衣架 2. D6.7 棟 R 樓焚燒物品 3. D3.5.6.7 棟 R 樓及 C1. 2. 3 棟 12 樓盆栽 4. 有關目前桌球桌擺放位置有違先前區權會相關規定，提議恢復歸位至健身房</p> <p>【決議】主委裁示經理協助了解上述情事，另桌球桌部分，因住戶已多年習慣且使用頻率高，暫定以現況位置擺放，待區全權會提案討論</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(追蹤)
11	龔委員提案有關物業合約將於6/30止，是否提早物業遴選前置作業	<p>【說明】議請住戶提供有意願服務社區之物業廠商，另店委建議做住戶針對僑聯物業服務之滿意調查表供委員會參考</p> <p>【決議】經討論主委裁示經理擬定公告請住戶提供物業廠商，公告調查時間至3月底。另外製作住戶滿意度調查表提供住戶填寫。</p> <p>【執行】依決議執行</p>	(結案)

伍、議題討論：

議題一、龍宇機電消防安檢申報討論案

說明：報價單如附(附件三)

決議：9 票決議通過委請龍宇機電進行消防申報

議題二、總塋建設訴訟案進度報告

說明：1. 開庭日期時間於 5 月 11 日下午 4 時整

2. 委任書狀已備妥共計 41 份

決議：1. 針對勝訴後賠償金額比例及訴訟費用之分擔，後續尚須討論決議

2. 判決書統籌認領時簽領

3. 即日起追蹤切結書

4. 請經理協助追蹤總塋每月管理費繳費進度

議題三、社區公設維修報價討論案

說明：1. 頂樓水塔進出水管防鏽(夙輝工程)(附件四)

2. 各棟頂樓清除雜草、青苔報價(宏鑫園藝/華新園藝)(附件五)

3. A1.2.3.5 棟 1 至 2 樓及 D3.5 棟 10 樓扶手下方磁磚破裂(夙輝工程)(附件六)

4. 各棟頂樓排水孔更新及水龍頭水晶頭拆卸(夙輝工程)(附件七)

5. A、C、D 棟頂樓地面 PU 防水塗料工程(夙輝工程)(附件八)

6. D8.9 棟 1F、2F 安全梯間控制箱壓扣損壞及 B2-134 旁儲藏間增設照明(龍宇機電)(附件九)

決議：1. 9 票決議通過委請夙輝工程施作

2. 9 票決議通過委請宏鑫園藝施作

3. 9 票決議通過委請夙輝工程施作

4. 頂樓排水孔是否再請評估改為短式的排水孔，另外請龍宇協助看能否關閉頂樓水源

5. 請經理尋他家廠商報價比價再議

6. 請龍宇報價感應式電燈再議，另外全面統計控制箱壓扣損壞數量再統一報價

議題四、大門迎賓車道臨停收費執行及 ETC 申購進度說明

說明：1. 服務中心已於 3/10 正式公告並依據大門車道收費標準落實停車管制

2. 實施停車收費管制後，已有效控管停車秩序，累計截至 3/31 止收費\$700 元

3. ETC 申購進度說明：3/22 公告申請 ETC 累計截至 3/31 止

登錄車籍資料約 1/4 戶，申購條碼計 21 筆

決議：1. 請經理公告 ETC 正式試用、採購及全面使用及遙控器等相關期限須知

2. 攸關地下室停車格規劃不佳致停車不便之車位，請經理通知三戶住戶委員會同意個案酌情寬限停車方式，但限車輪需停於車格內

議題五、舉辦市集活動討論案

說明：1. 為攏絡增加住戶情誼及互動，也藉此提升社區之形象為目的
2. 議請委員提供建議及方向作為日後舉辦之參考依據

決議：1. 請經理提早規劃適當時間或節慶的活動再呈報委員會討論，只要廠商能配合盡量以大節日為主
2. 社區每年核發一次消費禮金可配合活動酌用

議題六、廠商合約屆期續約討論案

說明：1. 僑聯物業 112 年 6 月 30 日止(目前合約費用\$175,000 元)
新年度合約費用\$190,000 元，報價單如附(附件十)
住戶推薦物業公司如下，議請討論後續相關作業流程

騎士	0913789993 張絃瑜	得獎公司 嚴禁工程收受回扣
也樂居	0933554550 房總經理	員工無犯罪紀錄 穩定性高
遠觀	04-23726768 何總經理	景繡
國信	04-23868668 0987523405 吳總經理	寬寬的家 10 年以上
宏全	04-24750857 賴副總	中港臻邸 15 年以上
國信(自聘)	04-23868668	中港第一家
統帥	04-22376700 吳副總	大豪景花園 10 年以上
大台中	04-22963618	東海浪漫貴族 10 年以上

2. 偉力清潔 112 年 6 月 30 日止(目前合約費用\$62,000 元)
新年度合約費用\$66,000 元，報價單如附(附件十一)

決議：1. 決議不採公開招標，下週一開始通知上述廠商報價事宜(報價期限限本月底前)
2. 請經理擇他家清潔公司報價在下次例會統一討論決議

議題七、委員會群組線上表決議題追認案

說明：一、3/14 表決 ETC 條碼申購方案
二、3/17 表決 C9.10 棟玄關門地紋鏈鏽蝕故障案
三、3/24 表決 10D5 梯廳口上方磁磚膨共維修案
四、4/1 表決 7D2 謝家燾先生擔任該棟空缺委員一職案

決議：一、3/14 主委裁定以進價 100 元/個，售價 150 元/個收費執行
二、3/19 以 5 票通過由原廠商居家修繕王報價\$9,500 元/保固一年施作
三、3/26 以 7 票通過由廠商鉅東工程有限公司報價\$10,000 元/保固一年施作
四、4/1 以 8 票通過 7D2 謝家燾先生遞補 D1.2 棟空缺委員一職

陸、臨時動議

臨時議題一、針對振恆工程施作四處採光罩討論

說明：呈附報價單及現況圖如附(附件十二)

決議：1. 針對與住戶端相關之採光罩工程，議請經理與住戶先行溝通後，由廠商與住戶達成共識，非公設之私領域委員會原則上不予以承擔廠商修復之費用
2. 委員會 9 票決議通過爾後涉及住戶端工程之驗收，須偕同住戶驗收

臨時議題二、住戶租借公設若有營利之情事，議請討論是否需加收清潔費

說明：為提昇公設使用率及正當性，避免住戶私人營利之行為

決議：決議公設限住戶申請，住戶可聘請老師針對住戶做教學使用，原則收取清潔費 200 元/小時，另禁止使用公設有營利之行為，若有被檢舉，則請住戶填寫切結書證明無營利行為

臨時議題三、針對住戶違反社區規約，勸導無效之處置

說明：特定違規勸導單無約束力時，是否以函文方式通知住戶，以達改善之效果

決議：針對 5D6、9C10、12C3、7B1 佔用公共空間影響消防或排水孔阻塞等問題發生，議請經理以委員會名義發函通知住戶限期改善，並依法規通知主管機關舉報裁罰

臨時議題四、委員會交辦工作事項

決議：1. 工程驗收標準：

工程 10000 元以下，由經理驗收

工程 10000 元~80000 元，偕同 1 位委員驗收

工程 80000 元以上，偕同 2 位委員驗收

2. 工程報價依據：

工程 10000 元以下，擇合約(配合)廠商一家報價

工程 10000 元~80000 元，擇二家廠商報價

工程 80000 元以上，擇三家廠商報價

3. 工程以單項報價為主(相關工程勿分開報價)

4. 請經理加強巡視社區落實回報

5. 請經理製作公告提醒店面住戶，店面一樓後方逃生門限逃生緊急避難使用，店委提議違者罰鍰 800 元，並請店家填寫切結書

6. 鄰長交託之敬老金請經理公告住戶

7. 持續追蹤店面 S01 及 S02 違規改善進度

柒、下次例會開會時間：112 年 5 月 11 日 星期四，晚上 19：30 召開

捌、散會

管理委員會	主任委員	社區經理
		