

桂花鄉大樓第 18 屆管理委員會 07 月份會議記錄

發文日期：114 年 7 月 17 日

發文字號：114 桂鄉議字第 1140717001 號

開會時間：114 年 7 月 17 日晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：第 18 屆全體委員

召集人：主任委員 陳芋云

主席：安全委員孔繁文

記錄：林玉桂幹事

列席人員：玖盛保全 副理：陳紹玄

社區總幹事庶務報告(含上次會議執行情形)

報告出席人數：本次會議應到 位委員行使職權；目前出席的委員
實到 7 位、委託 1 位、請假 1 位。

壹、會議正式開始

權責委員報告

設備委員：

文康委員：

環保委員：

總務委員：

安全委員：

財務委員：

監察委員：

副主任委員：

主任委員：

上次會議決議事項辦理情形：

議題一：第十九屆區分所有權人會議，前置作業相關事項討論。

住戶提案單一：(提案人:A14F10)

113 年區權會，住戶決議櫃台弄丟錢一事需往前查帳，請於 114 年區權會向住戶報告其結果及進度。

處理情形：主旨：於去年區大，主委就有說明過。

原想往前調查，也聯絡會計師，但會計師說最便宜一個月需 6000 元，看社區要調查幾個月，如果依舊要查，要查多少年？一年、二年，經費準備多少錢？

因為 113 年 3 月份，興美卸任，無預期把所有資料撤掉，主委有至法院協

調要回社區資產，但協調不成，讓我們沒有資料可查。

112 年 12 月短少案，已進入司法程序，尚無結果。

在區大時 主委有說明並詢問，是否依舊要查？若要查社區經費，預估多少？當時並未做出決議，故此案維持原狀。

備註：況且很多資料已被法院拿去作為證物，尚未歸還，在沒有詳細資料下，無法詳查。

此議題再次進第 19 屆區大，再次說明。

沒有表決由主委提議報告。

住戶提案單二：(提案人:A14F10)

社區住戶不得為社區工作人員。

處理情形：

社區未明確規定之事項，是否由管委會決定。

請住戶表決，未來在務業人員不穩定狀況下，為了社區事務能正常的運作之下，是否願意由社區有能力之住戶擔任此職務。

主 委：沒有具體事實。

副主委：策略性的做法。

安 委：管理公司可擬好說法，當時公司的意見！

★此議題列入區大提案討論讓全體住戶投票表決

住戶提案單三：(提案人:D13F3)

有關泳池開放時間問題。

處理情形：

★冬天要不要停開，至少 5 個月(列入區大討論)。

經表決因應孩童放暑假，有利使用公共設施，固於 7 月 8 月暑假，每天多開放 10:00~12:00(2 小時)供住戶使用，(固定周一休管)。

管委員會區大提案：(共 2 提案)

提案單一：管理費漲價案。

處理情形：

1. 本社區自從 100 年維持每坪 45 元管理費，至今未曾調漲。

2. 目前社區已呈現入不敷出之財務狀況。

3. 近幾年萬物漲調。

4. 因應未來社區正常運作，老舊社區維修眾多，故區大須提出管理費漲價方案，以維持社區居住品質之維護。

★此議題列入區大提案討論讓全體住戶投票表決。

提案單二：共有區域/專有區域，(公共設施頂樓/外牆)維修比例分擔之討論。

處理情形：

因社區多年各項公共設施及專有部分陸續產生龜裂及滲漏之情形，但過去因規約未曾明確規範，於本屆區大提出討論。

1. 屋頂(公共部分)損壞，管委會維修管理，是有部分應如此處理。
2. 社區歷經多年外牆部分龜裂，剝落請重新討論，分擔之規範。

★此議題列入區大提案討論讓全體住戶投票表決。

議題二：國霖 114 年消防缺失改善估價單討論。

處理情形：

管委會委員討論後指示，請國霖廠商重新報價分兩類：

1. 緊急須修理。
2. 非緊急性可在維護保養日中維修。

議題三：消防水電保養維護配套，費用說明討論。。

處理情形：8 月份重新公開招標。

主委：受信總機滿天星國霖這幾個月都沒有處理，住戶都一直在反應。

總幹事：所以這次我們要重新招標，也要說明受信總機也是包含在我們平常保養這一塊區域裡。

主席：明年重新招標的時候，單獨列一個一般水電的標，消防機電的部分，純粹做消防那一塊。

議題四：公設：1. 女置物櫃上方天花板漏水。2. 男浴室上方天花板漏水廠商報價單討論。。

處理情形：

※墳誠已訂製盛水盤，到貨後會至社區施工。

議題五：垃圾場屋頂上因漏水施作的板材，反起光影響隔壁棟 3 樓住戶刺眼，建議我們社區要噴黑色漆討論案。

處理情形：主席：敦親睦鄰假設依據你的要求噴下去，陽光還是刺眼，你要自己裝窗簾，下次反光就不是我們的事了。

環保委員：噴霧面的。

※告知隔壁住戶，如施作後又發生其他反光的問題，合併高宸機械停車位

斜坡鐵板需焊接一起施作, 高宸估價: 噴黑色漆, 免費施作。

總幹事: 已經公告了 7 月 23 日會至社區施工。

議題六: 適逢夏天, 天氣炎熱, 平日管理室大廳更改冷氣關閉時間的討論。

處理情形:

1. 早上 9:00 至下午 4:00 開靠近魚池那台冷氣。
2. 下午 4:00 至晚上 10:00 開左邊靠 A 棟的那台冷氣。(依天氣去調整關機)

議題七: 社區後門外面的樹木, 需要澆水, 是否明確規範屬於社區範圍內的事, 而且有寵物尿尿的味道也一併沖洗。

處理情形: 依警衛室小屋為基準點, 左右兩公尺為範圍, (後哨星期三/星期日澆水, 以及清洗寵物尿尿的味道)。

議題八: 七月八月暑假, 游泳池提早開放時間討論案。

處理情形:

游泳教練: 8 月 1 日起至 8 月 31 日, 暑假期間早上 10:00~中午 12:00 開放 2 小時。(周一休館)

議題九: 弱電廠商讀卡機維護討論案。

處理情形: 芽果科技系統工程有限公司至社區(大廳左邊一顆/E 地下室一顆/B 棟地下室一顆/D 棟入口一顆)

1. 讀卡機自燃四顆, 門禁顯卡型控制器四組。
2. 28 埠 Gigabit 路由器一台。
3. 工程拉線: 分 2 種拉線:(明管/線槽)。
4. 卡機建制工程: 電腦與四顆讀卡機資料處理。

總幹事: 施工情況, 芽果科技承包大廳左邊一顆、E 棟地下室一顆、B 棟地下室一顆、D 棟入口一顆, 前前後後拉線已經來了 6 次, 目前全部的建置線路讀卡機已經完成, 大廳左邊已裝上新讀卡機、D 棟入口已裝上新讀卡機, 28 埠 Gigabit 路由器一台, 裝置在地下室 D 棟入口上方線槽上。(E 棟地下室一顆、B 棟地下室一顆, 等貨到即可至社區安裝)。

議題十：機械停車位斜坡鐵板需焊接討論案。

處理情形：預計 7 月 23 日(三)施工

要焊接機械停車位斜坡鐵板需焊接：共 11 個位置。(1 號、3 號、4 號、104 號、141 號、144 號、159 號、181 號、184 號、204 號、206 號)。

議題十一：管路 U 型管阻塞討論案。

處理情形：爾後其他棟住戶，廚房管路阻塞，先請廠商勘查是否實屬 U 型管阻塞問題。

議題十二：俱樂部澡間男生廁所馬桶裂開壞掉。

處理情形：

1. 新立水電工程報價 12,000 元。
2. 管委會：再找別家廠商報價。
3. 董水電廠商報價 14,500 元。
4. 呈管委會群組，同意讓新立水電工程施工。
(已於 6/30 施工完成)

議題十三：VIP 房，超過 11 點入住，收費問題。

處理情形：

1. 公告在 11 點前先繳費。
2. 請(正哨)收錢後，在保全群組告知，再由早班副哨開收據給住戶並核實。

貳、管理中心報告-財務狀況報告

財務狀況報告

114 年 6 月財務狀況報告

- 本社區 114 年 06 月份各項收入共 763,864 元。
- (智生活)共 161,122 元，總計收入 924,986 元。
- 社區 114 年 06 月份各項支出共計 1,378,821 元。(含京城 1,301,024；合庫 77,797 元。)
- 水電費 76,814 元；郵電 983 元。
- 114 年 06 月 30 日止活存 1,244,988 元。
- 京城銀行：606,263 元。
- 合庫銀行：107,571 元(含車位保證金 241,220 元)。
- 永豐銀行(智生活)：531,154 元。

本社區截至 114 年 06 月 30 日止，定存計 13,500,000 元。

銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日	銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日
合作金庫	5230730800010	2,000,000	114/12/09	京城銀行	8809069	500,000	114/11/29
京城銀行	8809020	3,000,000	117/09/03	京城銀行	8744545	1,000,000	114/10/08
京城銀行	8809032	1,000,000	114/10/22	京城銀行	8789357	500,000	114/05/09
京城銀行	8809064	2,000,000	117/11/05	京城銀行	8789358	500,000	114/05/09
京城銀行	8809067	2,000,000	115/11/29	京城銀行	8789359	500,000	114/05/09
京城銀行	8809068	500,000	114/11/29		合計	13,500,000	

- 截至 114 年 07 月 16 日止，管理費欠繳超過一期以上計 2 戶，
B 棟 3 戶-11,475 元；D 棟 2 戶-2,700 元；E 棟 1 戶-5,265 元；
總金額:19,440 元。

- 截至 114 年 07 月 16 日止，(汽車)車位清潔費,114 年 1 月-6 月全數繳完。

叁、總幹事報告社區近況

- 1140613 安欣至社區水質檢測。
- 1140616 車牌辨識廠商今日至社區-保養與車牌資料更新。
- 1140617 舜達園藝領取植栽幼苗，載至社區後種植於大廳門口外花圃左右兩邊。
- 1140617 總幹事電腦打不開壞了:主機板/風扇壞了-報價\$:3000 元。
- 1140618 公告第 19 屆 區權會委託書，一律投放住戶信箱(如需要寄出之區權人採登記後郵寄)。
- 1140618 晉岱興今日至社區加強花圃補防水工程。
- 1140618 堉誠來堪查，D 棟走道 1-2/1-3，廣播器)。
- 1140619 回覆寄出回函給-台南工務局公園管理科(領取幼苗種植後，附照片)。
- 1140619 公告第 19 屆管理委員會-參選名冊(依報名先後順序排列)。
- 1140623 日盛發今日下午，回饋社區消毒噴藥。
- 1140623 敏皇廠商，來堪查機車道鐵門固障問題。(初部判斷是鐵門的問題)。
- 1140623 Vip- E-室，陰極鎖，壞了無法關上,光成行陳老闆更換一組。
- 1140624 董水電廠商報價:
(1)VIP(D 室)排風扇(220V)老舊聲音很大更換報價:900 元。
(2)VIP-B 室走道前電子線路有電流茲茲聲音查修報價:500 元。※.工資一式:1,000 元。
(4)蒸氣室更換電子式按鈕定時 開關定時開關設有 15 分鐘定

時按鈕 1 組 6500 元*2 組=13,000 元。

(5)垃圾場推車輪子斷裂焊接修復工資一式報價:800 元。

合計:16,200 元(以上施工工程內容均有保固服務)

折價\$400 元總計:15,800 元。

1140624 公告第 19 屆區權會-通知單/委託書。

1. 於 6 月 24 日投放置住戶信箱。

2. 有至櫃檯登記寄出通知單/委託書之住戶，已於 6 月 24 日郵寄掛號寄出。

1140624 國霖做 6 月份，第二次維護保養（並測試發電機）。

1140624 格來得廠商，來檢查機車道鐵捲門。

1140625 公告:日盛發清潔公司，回饋社區 7 月 3 日清洗水塔/蓄水池。

1140625 南群耀至社區機械車位機坑抽水。

1140626 - 3 家廠商至 A-14-10 估價天花板滲水案。

1140626 芽果科技至社區佈線，安裝 4 台讀卡機前置作業。

1140626 植彩庭今日至社區補修剪 6 月份，園藝造景過長，重新補修剪短。

1140627 南群耀至社區處理 74~88 機械車位(PLC)故障，31-50 機械車位(PLC)故障處理。

1140627 收到地方法院寄來 A-14-10 王台英，地方法院簡易庭-7 月 18 日下午 2 時整。

1140630 國霖派人員至社區，確實檢查地下室 A, B, D, E, 四棟，地下室的蓄水池，是否有漏水。(檢查後確認沒有漏水)

1140630 南群耀至地下室機械車位，35 號~50 號/181 號~194 號，機坑抽水。

1140701 台南市政府衛生局公函:加強本市登革熱作業，將針對公寓大廈及地下室進行登革熱防治環境巡查，並落實巡檢及孳生清除工作。

1140701 機械車位 114 號車主反應，114 車位上方天花板滲水。須請 3 家廠商估價。(並查看上方滲水位置)

1140701 機械車位 109 號車主反應，109 車位上方天花板滲水，須請 3 家廠商估價。(並查看上方滲水位置)

1140702 新力水電工程至社區更換游泳池 公設馬桶。

1140703 日盛發今日至社區洗水塔/蓄水池。

1140703 格來得至社區更換，機車道鐵捲門馬達。

1140703 安委召集，總幹事、秘書、保全人員說明處理如何住戶至櫃台反應意見的處置方法。

1140703 芽果科技至社區，卡機線路，先佈線、拉線。

1140703 公告:屋主 A6-3 已報案，前租客積欠租金糾紛，警察已至社區處理，請勿替他人代刷磁扣，閒雜人進入社區，屬於非法入侵他人住宅，違法行為，並注意此男子動態，如有發現請至管理室櫃台通報!

1140703 A 棟頂樓因今天洗水塔，晚上 9:29 水塔滿位溢出，國霖派人員過來 A 棟頂樓處理。(A 棟頂樓水塔排水閘閥)關不緊。

1140704 環保局派稽查人員至社區垃圾場稽查回收分類。

1140704 芽果科技今天至社區處理讀卡機線路佈線。

- 1140704 訊南今日之社區查線其他未估價，壞掉的讀卡機。
- 1140705 桂花鄉第 19 屆第一次區分所有人會議，實到 67 人、委託書 88 人合計:155 人，未達法定出席人數(流會)。
- 1140705 公告台南市 7 月 6 日丹娜絲颱風停止上班上課，本社區垃圾場和游泳池，不開放，休館一天。
- 1140706 公告台南市 7 月 7 日丹娜絲颱風停止上班上課，本社區游泳池不開放，休館一天，垃圾場因垃圾爆滿只開放至下午 5 點。
- 1140707 國霖至社區做 7 月份的第一次維護保養。
- 1140707 玖盛保全公司，簽合約為社區投保:泰安產物保險(公共意外責任險證明書)保險期間:114 年 7 月 1 日起至 115 年 7 月 1 日止。
- 1140708 南群耀今日至社區做 7 月份維護保養。
- 1140709 芽果科技，今日至社區繼續處理，承包 4 台讀卡機，線路及電腦設定。
- 1140709 機械車位常常故障，住戶抱怨連連，有時清晨壞掉，讓住戶上班都來不及，剛修好到了半夜又壞掉，南群耀的技師，幾乎每天至社區好幾次也苦不堪言，也老舊需要更換。機械車位最近常常故障，線路老舊，定位開關，南群耀報價單：1. 機械車位 74 號至 88 號，右定位電焊及換線一式報價 3000 元。2. 機械車位 129 號更換右定位開關一個 800 元，合計 3800 元稅金 190 元總價 3990 元。
- 1140710 董水電至社區更換 VIP，D 室浴室排風機。
- 1140710 董水電至社區更換 VIP，B 室，走道的電線電路查修。
- 1140710 董水電至社區更換男蒸氣/女蒸氣室-電子式按鈕定時開關(定時開關設有 15 分鐘)定時功能。
- 1140710 垃圾場，推車輪子脫落，董水電廠商焊接。
- 1140710 公告-高宸廠商(地下室機械車位)前斜坡下塌，需焊接施工日期，當日須移車車位號碼(區域)。
- 1140711 三菱電梯今日至社區做七月份的維護保養。
- 1140711 國霖到社區更換消防水池進水浮球，消防水池很滿所以在騎樓消防出水口先放水。
- 1140714 安欣至社區做 7 月份，維護保養。
- 1140714 芽果至社區佈線，4 台讀卡機線路。
- 1140715 E 棟 3 樓 6 住戶意見反應單於 114 年 7 月 11 日上午 6 點在陽台發現一根仍在燃燒到煙蒂，已於 7 月 14 日公告(E 棟電梯公告欄/4 樓以上每個電梯門口張貼公告，在安全委員指示，總幹事已經報案處理。
- 1140715 車牌辨識廠商今日下午至社區維護保養。
- 1140715 元寶里:里長通知，為維持里內環境整潔，抑制登革熱孳生源滋生，本里預定 7 月 25 日星期五下午 1:30 分起，進行噴藥。
- 1140716 資源回收每月社區平均收入 2600 多元，買垃圾袋的費用都不夠，目前評估一個月，資源回收費用是否還是如此，再調整清潔人員的編配。
- 1140716 6 月 12 日會議紀錄,提案六有討論:適逢夏天,天氣炎熱,平日管理室大廳更改冷氣關閉時間。當日決議:早上 9:00 至下午

4:00 開靠近魚池那台冷氣下午 4:00 至晚上 10:00 開左邊靠 A 棟的那台冷氣(依天氣去調整關機)

※社區電費 3 月繳費金額\$:75,492 元; 4 月繳費金額\$:73,933 元; 5 月繳費金額\$:76,814 元; 6 月繳費金額\$:103,951 元。因 6 月份與 3 月、4 月、5 月, 電費差價多出: 二萬七, 二萬八。

※是否要回復原狀, 下午 4:00 至 6:00 關閉冷氣。

主席:一開始我當委員的時候希望我們能夠塑造一個軟體的文化, 我發現, 現在很多人都會在大廳談事情, 不管是蹭冷氣也好, 都有發揮他的功能, 我很喜歡看到大廳很多人, 住戶可能要跟他談事情不方便到住戶家去, 我們既然有這些設備, 就要提供給他不然大廳那麼熱, 又沒有冷氣可能也說不過去, 或許我們可以再減一個小時開到晚上 9 點, 再試試看後再討論。

環保委員:建議說早上開 A 下午開 B, 冷氣最耗電的是按下去的那一剎那的壓縮機, 所以可以變成一天只開一台, 我覺得這兩萬多塊, 有可能是我們一天用兩台冷氣按兩個地方, 還有一點是夏季電費有漲價, 我們冷氣噸數還蠻大的, 我也是同意主席說的, 減一小時, 我們早期是溫度到了多少才有, 其實我們現在是提供更多的服務。所以我個人意見是, 建議到晚上 9 點, 可能是 1、3、5 開某一台 2、4、6 開某一台, 看看是不是壓縮機的問題?是不是一天按兩台瞬間的供力。

主席:大廳冷氣開放時間從早上 9 點開啟到晚上 9 點關閉, 按照環保委員的建議 1、3、5 開一台, 2、4、6 開另外一台。

決議:(經 7 位出席委員委託 1 位委員, 表決 7 票贊成, 本案通過)

主席:這個當然還是可以機動調整, 等下個月電費來以後我們看再做修正。

1140716 D 棟 14-10 住戶寫的 4 張反應單:

1. 編號:114048 經調閱 113 年 10 月份財務資料, 發現有一筆賠償金 43615 元, 訴訟費用 2230 元, 未見任何公告不知事由, 如果是委員會或委員個人行為造成廠商告社區, 那為何由全體住戶負責, 住戶的錢花起不心痛, 沒錢漲管理費即可。

主委:張先生誤會了意思, 興美給了我們 20 萬, 這一條他忘記了, 他認為我們要為何要賠償他這四萬多塊, 是誰答應賠償他, 其實整個過程我那天解釋給他聽, 他不聽。

副主委:只要有寫公告就好。

主委:那我就準備好資料寫清楚來龍去脈。

主委:就照正常流程給。

總幹事:好。

2. 編號:114049 請問區大何時決議要修護 66 號 73 號機械車位?去年區大提出 500 多萬維修案遭區大否決後而今化整為零重新要維修, 只看到要拆除未看到如何維修?花費多少?施工前一天公告就要直接拆除, 公設的維修變更有一定程序如此草率

作業是否合乎規定？

3. 編號:114050 如主委所言非委員就不能調閱合約？問題請教：清潔公司前一年每月費用 179550 元，新年度合約漲到每月 200000 漲幅高達 11.38% 電機維護合約前一年每月 8000 元新合約漲到每月 13000 漲幅高達 62.5% 不知增加那些偉大的服務可以漲幅如此之高，反正錢不多就漲管理費。

4. 編號:114051 公告鼓勵住戶利用智生活繳交相關費用，請問

(1). 是否有相關額外費用？如果有，有告知住戶？

(2). 繳費方式有一項可選擇信用卡繳費，信用卡繳費收款方須被收取一定%數之費用，社區已經有錢到可支付銀行費用？

(3). 所有支付方式簽設到住戶金融個資將來如果發生外洩造成住戶損失智生活負責或是委員會負責？

1140716 6/25 合作金庫餘額:107571 元； 7/17 京城銀行餘額:942130 元
7 月份合庫不夠支付水電/電話費扣款；京城銀行不夠支付廠商請款。※是要解一張或兩張定存？

主席：初估一下到 8 月底總共還要花多少錢，這屆的任期到 8 月底。

主委：總幹事的意思是解一張直接存到到合作金庫做繳費扣款可以付半年，另外再解一張直接入京城銀行，京城銀行雖然現在 942130，我們每個月大概大概 100 萬出頭支付。

主席：我們解一張，一半付水電費，我們只處理到 8 月 31 號。

監委：你看那會議第六頁，114 年 5 月 9 號就有三張到期，都還沒有續約嗎？

主委：所以他的意思是要續一張還是續兩張，最少要解一張 50 萬定存。

監委：剛剛主席講到的，如果解一張分成兩半。

總幹事：不是解一張分成兩半，是一張存入合庫一張存入京城銀行。

主委：主席的意思是我們就結一張 50 萬，20 萬先入合作金庫。

監委：大約說你姐一張分兩邊出去夠不夠支付到 8 月底？如果不夠的話就要解兩張。

主席：我的意思就是我們任期到 8 月 31 號，我們不能夠替 9 月以後的委員去做決定。

主委：五月有三張他解兩張是合理的，本來想說 9 月初有的話，我們先解一張，到 9 月再解一張，但 9 月沒有 10 月就撐不住了。

總幹事：那這個部分做好初估之後再呈上管委會群組做評估。

1140717 三菱電梯寄給社區的公函

台南市政府對升降設備載重測試的方式從今年起，升降設備之檢查費用將調整收費方式。

第一台將收 6900 元社區共有 8 台另外機台每一台要加收 500 元等於 6900 元加上 3500 元。

另一種方式就是社區要自己買砝碼以我們一台電梯 800 公斤，20 公斤的砝碼一個約 1770 元，我們要買 20 公斤 40 個才能有 800 公斤，但社區自行買三菱電梯來檢查還是需要搬運勞動費，一台加收 250 至 300 元不等。

但今年社區的電梯保養費漲價，三菱電梯優惠今年免費幫社區檢查不收費。

※備註：明年再請委員決議採用哪種方案。

主席:這個砵碼不可行。

主委:但是政府規定，不買不行。

主席:給他們作業費就好，你買了以後還要找地方儲存呢?

設備委員:都存放在頂樓或地下室。

監委:生鏽的時候?

主席:那個砵碼一段時間還要去檢測。

主委:誰來做還要費用。

主委:等於調整費用。

主席:這個你就寫備註就好，請明年的委員在決議。

肆、提案討論

提案一:第十九屆區分所有權人會議，會前討論。(提案人：管委會)

說明:7月5日第一次區分所有人會議，實到67人、委託書88人合計:155人，未達法定出席人數(流會)。

主委:委託書明天早上開，請監委明天列席。

主席:可能要公告一下吧!

主委:我們自己委員會開。

監委:只要錄影下來就好，不需要說誰來監察，有空的委員就出來看吧!

提案二:合約廠商南群耀合約將於114年08月31日到期，是否續約討論。(提案人：管委會)

說明:原合約113年9月1日~114年8月31日止

新合約114年9月1日~115年8月31日止

內容照原合約沒變更。

主席:南群耀，我還是要說明一下，第一個我還是蠻感謝去年在危急時刻願意出來幫我們救急，之前那個日顯突然之間不續約，也找不到廠商，這一年來我覺得他們的表現說真的有幾次他們在保養，我都有下去看，他們真的是很駐守盡職，既然是如果價錢沒有更動的狀況之下我建議，讓他們繼續續約，後續我們還有很多事情，可能還要繼續處理，我覺得他們在配合的一個過程，不管是當公司的業務人員或者是現場的保養人員，都很好，我個人建議既然合約沒有漲價同意續約一年。

決議:(經7位出席委員委託1位委員，表決7票贊成，本案通過)

副主委:我可以問一個問題，好奇的這種他們自從接手之後前後花了多少錢?

副主委:有上百萬嗎?

主委:不只他一接了以後發現底部全部生鏽，這些住戶完全不知道副主委所提的，副主委剛剛講到一個重點，很多人就有住戶反應，他區大會就會反應這個，怎麼會花這麼多錢，日顯都沒發這麼多，為什麼一上來就修這麼多，也會誤會。

副主委:都不修當然不花錢。

主席:請秘書你就把南群耀來了以後除了保養費額外的項目，統計交給主委或交給當天的主席，來了以後的帳統計一下。

主委:Powerpoint 要做好。

主席:我還是要強調那一件事情，去年我當主席我很被動有人告訴我日顯是專利廠商不能換，怎麼樣怎麼樣等等...。我們以前也沒有這個資料沒有這個數據都以為是真的。

後來南群要接手，因為那一天剛好設備委員、總務委員還有我三個人然後你們兩位授權，我們才跟南群耀簽合約。簽約之後才發現這根本沒有什麼問題，日顯他們說他們是專利的。

監委:日顯說他們是專利的。

主委:可是要證明當時真的沒有人敢來承標。

主席:日顯跟南群要的維護費用也要寫下來，我記得南群耀比較便宜。

主委:南群耀比日顯便宜，後來日顯要漲到 220 元。

主席:最後一次南群耀擋掉，如果能夠找到資料就順便把那些資料找出來。

提案三：物業公司事務人員與清潔公司清潔人員,颱風假規範討論。

(提案人：主委)

說明:在台灣，公家機關和私人企業在颱風假(天然災害停止上班及上課)的規範上有所不同。《天然災害停止上班及上課作業辦法》主要規範政府機關和公私立學校，對民間企業沒有強制約束力，因此私人企業可以自行決定是否放颱風假。

A.若為公務員，則不需要上班，除機關、學校因業務需輪班或參與救災等。

B.而私人企業的員工需不需要上班是由雇主與勞工雙方協商決定，但勞工覺得上班路上可能有危及性命的風險，向雇主說明後，可依《職業安全衛生法》第 18 條，行使「退避權」停止出勤。

C.颱風假是天災導致勞工出勤有安全疑慮而設置的安全措施，而遠距工作者無通勤風險，因此依然得上班，雇主也要支付薪水；但若勞工堅持不工作，雇主也可以視為曠工；若勞雇雙方協議放假，雇主則可以不支薪。但是颱風假是否調整為遠距上班，要在事前由勞雇雙方約定，須獲

得員工同意。

主席:颱風假是無薪假，去年日盛發，颱風假有扣服務費我們才答應讓他續約的。

主委:日盛發今年就是打模糊戰，現在就是再次強調，切都做紀錄。

主席:颱風假就是無薪假你要上班公司要給你薪水，你不來公司不能扣全勤但是不給薪水不給薪。

監委:其實反應單寫的，不是針對這個，是說垃圾場的垃圾。

主委:這跟這沒關係，是我們發現沒上班的人，公司不會開折讓單，這要寫清楚。我記得孔委員之前跟他們講過，你派幾個人沒關係三個人兩個不來，那兩個人都不支薪，我們是強調黑紙白字寫清楚不上班就不支薪扣掉，黑紙白字寫清楚。

主委:那贊不贊成他們用別天補過來。

主席:不要那麼複雜。

監委:這是員工跟他們企業主的關係。

主委:企業主要還給委員會一天。

陳副理:基本上我們都要求他來上班，就算沒辦法來上班，路上有問題我們都會請他坐計程車回公司報銷。

決議:颱風假是無薪假不支薪，也不能用別天補過來，沒來上班公司需扣薪資一天。

提案四：訊南監視器新增報價單討論。

(提案人：管委會)

說明:組長反應,大門及周遭外圍如有狀況沒有監控可以調閱。

一、A、B、E棟1樓中庭外3支監視器新增工程。

1. E棟一樓側外側門外監視器新增 A棟16號店面旁 B棟1F進出口。

(1). HD300 萬紅外線數位攝影機含固定報價 3 台單價 2500 元=7500 元。

(2). HD300 萬紅外線數位攝影機含固定 3 式單價 3500 元=10500 元。

(3). E、D棟一樓室外牆壁增設兩座防水白鐵箱含電源工資材料 2 式單價 2400 元=4800 元合計:22800 元。

二、游泳池長距池、垃圾場廚餘桶監視器故障更換。

(1). HD 300 萬紅外線數位攝影機含固定兩台單價 2500 元=5000 元。

(2). 二拉網路及電源線工資韓線材兩式單價 3000 元=6000 元。

合計:11000 元

備註:網路訊號及日後維修由訊南科技免費維修。

第一項+第二項總計:33800 元(未稅)

三、管理室 H 台錄影機主機硬碟升級。

說明:主機老舊只能附荷這個容量(只能保存影像一個月)

(1). 監控主機查修及更換工資 1 台單價 1200 元。

(2). WD 紫標 12T 硬碟 1 台單價 14800 元。

第三項總計:16000 元(未稅)

主席:提案四這個案子跟總務委員討論要怎麼調整，這個案子我們先擱置。

提案五：社區讀卡機整合維修討論。

(提案人：管委會)

說明：社區讀卡機系統，線路老舊損壞嚴重，主電腦資料完全混亂，目前住戶磁扣都須靠手動暫時維繫通暢。

1. 訊南已免費幫社區查修後，顯示讀卡機系統主電腦 WindowsXP 太老舊，訊南工作太繁忙無法承包這項工程。

2. 玖盛保全公司，介紹中興保全科技/新光保全科技至社區了解勘查門禁系統。(待報價單完成在進行討論)

總幹事：中興保全科技/新光保全科技已經至社區估價了，其中新光保全科技說明可以免費幫社區做用月租賃的方式，等估價單在呈給管委會評估哪一種方式對社區比較好。

監委：現在是要換掉主電腦還是整個系統都換掉？我們原先壞的只有這幾顆？

總幹事：我們原先壞的只有大廳左邊一顆、E 棟地下室一顆、B 棟地下室一顆、D 棟入口一顆共 4 顆讀卡機。

監委：現在我們整個大樓有十幾個讀卡機？

總幹事：A 棟大門一個電梯兩個地下室兩個。(A 棟共 5 個)

B 棟大門一個電梯兩個地下室一個。(B 棟共 4 個)

D 棟電梯兩個。(D 棟共 2 個)

E 棟大門一個電梯兩個地下室一個。(E 棟共 4 個)

後門 1 個。

※總共 16 個讀卡機需更換。

監委：如果芽果科技這四顆都換完了，我們找中興保全，或新光保全來做把這些東西全部換新租用的，線重拉是這樣的意思嗎？

總幹事：會把芽果科技這四顆已經更新讀卡機扣起來。

監委：比如我們有 20 顆會把這 4 顆扣掉只要租用 16 顆，線也是會重新拉至 16 條去做是嗎？

總幹事：是，電腦也是要換掉新軟體跟主機。

主席：請玖盛幫忙追一下中興跟新光報價，報完價以後我們再討論。

監委：第一要把老舊的線路換掉，第二個組電腦也太老舊也要重新更新裡面的設備。

監委：那主電腦是重新買一台呢？還是怎麼樣。

主委：重新買一台，那台已經舊到跑不動，線路也很亂。

主席：請他們重新估價。

主席：我記得環保委員之前查停車位的時候有處理過一次，再加上總務委員查監視器的時候也查過一次，其實我覺得這應該算是大案子，這就是我們為什麼要漲管理費，原因就在這裡。

主委：那一天去拜託訊南劉老闆說太嚴重了，線路老舊那是兩年前就說過了早晚會 over。今天可能面臨到還有一點電腦裡面的資料

居然不見一半，這更大的問題，我建議如果維修的費用太高的話我建議用數位的，乾脆一次換新的一用可以用一用 20 年。

總幹事：主電腦換系統最大的問題是，以往的經驗磁扣全面也要更換，因為磁扣好幾代版本，沒有全面更換新的話，建置資料問題會更多。

副主委：數位綁手機。

主 委：我問訊南，用數位綁手機更新，不要被舊的這些東西天天維修。

主 席：中興跟新光報價，報完價以後我們再討論。

決 議：（經 7 位出席委員委託 1 位委員，表決 7 票贊成，本案通過）

提案六：筆電直播因 YOUTU BE 問題，建議改用 FB 或手機直播討論。
（提案人：管委會）

說明：全盈電腦免費幫電腦重灌軟體，經多次測試後，發覺是 YOUTU BE 問題，建議設一個 FB 社區帳號，須 50 個人點讚後方可直播，即可排除直播斷線的困擾。

決 議：主席說先申請，一定要先有手機，社區去申請零元手機，用最低的月租費或預付卡，YouTube 現在的確是很多問題因為他量太大，我們如果有一個社區的社群網站，現在可能會產生兩個費用第一個是手機費用第二個是月租費。月租費好解決用預付卡的方式這個不曉得他同不同意用社區的名義去申請易付這個不曉得，如果真的不行那就用代表人所謂代表就是主委，主委交接的時候下一屆就要換了，這會很麻煩所以先去了解一下好我們再來討論。

提案七：損壞機械車位 51 號~73 號-報價討論案。（提案人：管委會）
說 明：南群耀車位報價：

(1). 51 號~57 即 58~65 車區整修(中排及前排)

報價：\$308,900 元稅金：\$15,445 元合計：\$324,345 元。

(2). 車位 66-73 號修改為平面置車板。

報價：\$441,000 元稅金 22,050 元合計：\$463,050 元。

兩項報價合計：749,900 元稅金：37,495 元總計：787,395 元

依報價單資料詳細說明。

主 席：我覺得不做為不是當委員應該做的事情，所以為什麼我當時一直堅持這個地方要修至少不能讓他變成廢墟，當然還要我們設備委員、總委員每天去研究，找出一些很便宜的方法，去把漏水的問題解決，你看之前我們為了要找漏水廠商來幫我們報價 100 多萬光查漏水就要一百多萬，後來根本不到 2 萬塊就弄好了，那既然已經把漏水的原因處理完了，那不可能讓他變成廢墟。所以南群耀這個價錢我們再議價，那各位給我 749,900 元，授權讓我去跟他議價。

決 議：（經 7 位出席委員委託 1 位委員，表決 8 票贊成，本案通過）

7月21日星期一早上10點，約南群耀業務至社區討論議價。

提案八：1. 按摩池管路更換。2. 地下室D棟蓄水池排水開關更換報價討論案。3. 34號車位上方線槽架固定支架斷裂更新。

(提案人：管委會)

說明：1. 因公設按摩池管路滲水，故按摩池停止使用，最近下雨把按摩池盛滿了水，導致地下室58~73號機械車位滲水。

國霖泳池管路更換一式報價：9,500元稅金475元小計：9,975元
(中間段有RC層更換不易)議價後：9,000元。

2. 國霖D棟地下室蓄水池排水開關更換(須配合停水作業才能進行更換)報價：9000元稅金450元總計：9,450元。

3. 國霖34號車位上方線槽架固定支架斷裂更新。

報價：1,600元稅金80元總計：1,680元。

決議：(經7位出席委員委託1位委員，表決8票贊成，本案通過)

提案九：提案九：地下室機械車位自動抽水馬達估價單討論案。

(提案人：管委會)

說明：堉誠廠商勘查後還在估價中，下次會議中再討論。

總幹事：南群耀是建議大區都要裝，那目前是先請堉誠4個比較嚴重的區，但是報價單出來之後，還會再請別的廠商來估價。

監委：機械車位自動抽水馬達，都有一個區要抽下去的區域嗎？

總幹事：我們有十幾個區，這個價格應該會太大所以我們目前先請他估四個比較嚴重的區域。

監委：我記得上次問你的時候，說地下車位都是聯通的嗎？

總幹事：有兩個區目前是知道連通的，其他的區並沒有。

總幹事：有請人群要配合看哪一個區的最低點在哪一個位置，我們都有做資料，比較困難的一點是我們社區在機械車位平面上要排水的地方並沒有預留，如果要做，他的排水管要往上，往上還有一個比較困難的地方就是，你管子太大他水跟壓力不夠，抽不上去，你的管子太小可是管子太小也是要固定要去啟動，不然久了怕他會有污垢塞住管路，所以說這個部分是比較困難的地方。

監委：說你的意思是說沒事就要去動一動。

總幹事：對！但是也有分自動跟手動的部分，就是 he 會設一個警戒線有水的話超過多少他自己就會抽出去確保說在機械車位下面的零件比較好。

提案十：A-14-10 之住戶，屋頂滲水賠償協調庭。(提案人：主委)

說明：6 月 24 日 A-14-10 申告支付命令 3 萬元整，雙方見解有爭議，法官給一次機會於 7 月 18 日再開協調庭。

主委：說明那一天是我和葉委員去的那一天的情形，法官是判我們輸。因為他因為他用的是公寓大廈管理辦法第 10 條第 2 項他們站得住腳，而且我們表達的可能也不夠詳細所以法官就認為我們該給三萬，後來我們就解釋了我們的立場怎麼樣怎麼樣，法官就認為說，漏水維修好這是合理的那我們說他要的是全部的維修，我們沒有辦法接受而當初這個決定是態度上面，有點過頭加上他不得商量，所以法官也覺得我們有立場大家都是鄰居再開個協調庭，至少我們就不會賠 3 萬，所以我就跟葉委員說可以畢竟我們站不住腳，大家協調，但是我們也是堅持我們幫你維修三個汙點但是他要的三面牆壁，那這個部分葉委員訴求是說，我們幫你這個你要三面牆可以，全部弄完我只負責帶給你的錢，一人一半要不要？如果他不要我們就給你這幾個汙漬的錢，最後一萬多，我最多給你 2 萬釋出誠意，最少我面子拿回來也不受你擺佈再加上真的講，法官講他家是設計師你不能用設計師來告訴我，你要多麼美好而且我折舊率。法官告訴她覺得有道理所以才給一個協調但是我要那現在我要到委員會受不受錢給我明天去協調庭，站在我的立場大家還是站在我的立場，還是我原會同不同意授權我明天就去一定會比 3 萬低，葉委員說如果不授權給我們，那我們就不要去，賠償就算了但是我們還是希望有機會。

決議：同意授權(經 7 位出席委員委託 1 位委員，表決 7 票贊成，本案通過)

提案十一：1. 住戶從樓下亂丟菸蒂，恐引起火災。(提案人：監委)

2. 住戶使用冷氣機滴水問題。

說明：1. E 棟 3 樓 6 住戶一件反應單於 114 年 7 月 11 日上午 6 點在陽台發現一根仍在燃燒到煙蒂，當時還好住戶在家，不然後果不堪想像。

2. 夏天季節住戶使用冷氣頻繁，因深夜較為安靜不知自家冷氣滴水而滴落樓下住戶冷氣機板發生聲響，間接影響底層住戶睡眠。(北區環保局 2686751)是給北區社區的 24 小時專線，只要是聽到冷氣滴水的聲音打電話，就有專人來社區處理，目前社區住戶冷氣滴水已改善很多。

E 棟 3 樓 6 住戶一件反應單於 114 年 7 月 11 日上午 6 點在陽台發現一根仍在燃燒到煙蒂，安全委員指示我已經報案，警察至社區聽過整件事件後表示這應該是屬於環保局的問題，打給環保局，環保局認為這個是屬於危險性怕引起火災應該是屬於警察局的問題。

監委：環保局的電話再公告，怕有些住戶還不知道。

監委：另外下次有人再提這個問題，下次再發現有人燒菸蒂反應的話我是建議直接把他採取驗 DNA。收集起來再去看看他是屬於哪一棟？

主委：都是 E 棟。

設備委員:E棟5樓6也反應他的陽台都是菸蒂。

監委:我那天去E棟清理排水溝都是菸蒂。

主委:除了菸蒂之外還有整排潑油水,廚房的油漬。

設備委員:所以我覺得往上推6樓以上。

主席:有一個住戶在大廳討論,我們無菸社區是違反的國家法令,不管當年是誰提出來的,我們現在已經被列管是無菸社區,不能抽就算了你還把他丟到樓下去不應該,沒關係我們就是證據保全如果真不行我們跟監委說的一樣採取驗DNA。

主席:公告環保局的電話,冷氣滴水部分再做個公告,吸菸的部分一樣再寫個公告我們無菸社區。

伍、臨時動議

1. 114年中元普渡訂為9月6日(農曆七月十五)星期六
比照前年、去年辦理。

2. 7月24日晚上7:30開臨時會議,第19屆委員職務推舉。

六、下次主席:

※第18屆最後一次8月會議,屆末由主委陳芋云擔任會議主席交接。

柒、散會。

主席簽名: 孔繁文

主任委員簽名: 陳芋云

桂花鄉大樓管理委員會

中 華 民 國 1 1 4 年 0 7 月 1 7 日