

# 桂花鄉大樓管理委員會第七屆第 103 年 01 月份委員會議記錄

日期：103 年 01 月 08 日（星期三）晚上 07：30 時

地點：二樓電腦教室

主席：張權發

司儀：朱占財主任

記錄：蔡素嬌

實到委員：吳靖莉、陳建銘、方文莉、張財源、林詩靜、黃端鳳、蘇秀卿

請假委員：郭姪姪(請假)、張峰榮(病假)

應到人數：10 人 實到人數：8 人

出席人數已超過會議法定人數主席宣佈會議開始

列席人員：台灣興美保全公司 葉欣祥襄理



壹、主席宣布開會：本次會議提案人張峰榮先生因病住院請假未能出席會議，已達法定人數，主席宣佈開會。

貳、主席報告：原提案人張峰榮先生雖然不能到會，但有些提案必需在農曆年前討論，所以提案還是逐項討論。

參、委員工作報告：

一、安全委員報告：

(一)春節期間車道交通管制依往例從初三開始執行。

二、環保委員報告：

(一)VIP 客房住宿不可使用俱樂部的相關設備，委員會早有規定，另剪卡要確實執行，請台灣興美保全公司落實執行工作。

(二)地下室的野貓(狗)很多，可否參考附近的大樓如(開元寶、比佛利、新好國宅)考量全天改用鐵捲門。

三、財務委員報告：

(一)保全人員非工作時間(下班後)也會走車道，去牽機車非常錯誤的示範。

(二)住戶走車道，保全僅按音樂沒有廣播提醒，請予改正。

肆、主任工作報告

一、污水機房 20HP 鼓風機\*2(台)1KG 壓力錶故障，每個 1,000 元，合計 2,000 元。

二、俱樂部的玻璃大門更換地鉸鏈 4,500 元。

三、103 年度消防安全申報書已請名越消防代為申報完畢。

四、跳蚤市場活動已於 102 年 12 月 28 日順利舉辦完成，緊接著春聯、徵文、攝影展活動請委員踴躍投稿，共襄盛舉。

五、監視錄影主機 F 台故障，因安全因素不能停擺，先向旭暘科技借用一台主機，

已完成相關責任委員會簽，報價 24,000 元。另六部主機均堆放在櫃台下散熱不佳，且線路糾結，建議製作架子，請廠商將所有的監控設備，徹底整理，保全人員平日也較容易維護。

六、春節客房預訂辦法借用人須簽切結書已完成公告，並且開始接受預訂，18 日上午抽籤，請委員撥空到場協助監督。

七、有關規約修改一案，三月份委員會議必需提案討論，製訂初稿，最晚五月份要定稿，請委員將要建議修改或增訂的條文，以文字的方式在三月份委員會議前交主任彙整。(格式已發給各位委員)

八、農曆春節期間俱樂部暫停開放日期比照往年，除夕至初三。(電影讀書會暫停播放乙次)，初四為星期一休館。

九、俱樂部健身房整修經八月份委員會議決議通過以油漆方式，請主任了解油漆的型號，經詢問為虹牌 450。(原案為 20,000 元，佃勇油漆行得標)

文康委員反應住戶的意見，仍採原有方式(壁紙)更為美觀，估價為：

- (一)金絲麗裝璜 12,000 元(含木工修補)
- (二)立勝裝璜行 13500 元(含木工修補)
- (三)大安室內裝璜 14,000 元(含木工修補)
- (四)以上報價另加屋頂油漆 5,000 元

決議：贊成油漆四票，壁紙二票，採用油漆。

十、本月 5 日(星期日)上午 A 棟 B1F 蓄水池 Y 型過濾器爆裂，保全鄭玉麟發現後關閉進水控制閥，避免造成地下室水災，經名越消防緊急維修後，讓 A 棟住戶維持有水可用。(各棟供水設備狀況均已老化，目前 AB 棟進水設備、DE 揚水馬達漏水(如照片)，因代理商已無進口同類產品，請名越消防協助尋找合適的零件)。

十一、三菱電梯公司反應，A 棟電梯地下室進口處的面板多次被住戶破壞。

十二、64 號機車位上方陰井漏水，經後哨保全輪流接力(李順興、李恆春、鄭玉麟)，協助抽乾陰井內污水並施作防水工程，目前已無再漏水的情形。

十三、大門前警示標誌嚴重鏽蝕損壞，經李恆春、鄭玉麟等二位提供輪胎八個及協助製作了四個水泥安全的警告標誌，美觀實用，建議管委會發文台灣興美保全給予上述三位保全人員獎勵。

十四、廢水池投放綠錠一案經二個月的試驗後，成效明顯，改為常態性工作。

十五、有關 311 火災繼續向富邦求償一案，劉必成先生因工作忙碌婉謝，張顧問分析完全沒有機會，建議不要協調或訴訟。

十六、保全人員第一季教育訓練已在日前實施完畢，感謝安全委員及葉襄理全程督課及名越消防提供師資，成果已公告。

#### 伍、提案討論：

提案一：有關廠商開出發票和收據向管理委員會請款要加收 5% 稅金的探討？

提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**依據我本人從網路查閱到一些有關發票的問題，將所謂發票 5%的稅=營業稅，依營業稅稅法規定納稅義務人應為銷售貨物或勞務之營業人，但營業稅本身是由買方所負擔，將[營業稅本身是由買方所負擔]，誤讀為由賣方負擔，並於今天向國稅局查證過，這 5%稅確定由買方負責，往後廠商請款時就無加上 5%營業稅是否適當的問題了，但請朱主任能儘量於訪價和比價過程多找幾家小店戶，[免用統一發票的店戶] 估價、比價、如果比價的結果能低於協力廠商的價格，那管委會即能合法的節稅減少這 5%加收營業稅的支出，也許各位委員有更好的合法節稅的辦法，希望能提供委員們參考討論，因為我的誤讀，製造問題讓各位委員、朱主任和事務員蔡小姐造成困擾，在此向各位表達我的歉意。

**討論：**

- 一、協調開發票的廠商均改為二聯式。
- 二、第五屆委員會議已有決議，對於品質優，口碑好的個人工作室可以用領據或收據，但要簽名及身份證字號。

**決議：**委員無異議過。

**提案二：**請朱主任向委員報告 12-23 庶務會辦單[附件二]經我和主任討論溝通後如何處理？

提案人：事務委員 張峰榮

**說明：**

- 一、桂花鄉大樓採購、招標、發包作業流程，由陳麗萍女士所編製並經第五屆管理委員會多次討論表決結果同意採用的版本，並提送第六屆區分所有權人大會做成決議案。
- 二、簽辦處理[會辦單]適用流程，會辦單在第五屆管理委員會數次會議中，李水源先生和我曾和當屆委員經過多次爭執，李先生主張凡事必透明化，不能只有幾位委員以會簽方式即可定案，後經朱主任提出簽辦處理條例，並經管委會做成結議案，才平息糾紛。  
今從 12/26 管委會辦公室發出的 e-mail 主旨-「庶務會辦單」附件三內容顯然均已違背了該二項經過第五屆管理委員會會議的決議。
- 三、該採購案金額 24,000 元已超過了緊急採購由權責委員核准[事後補會簽]的權責和並無三家以上廠商的估價單和做比價，顯然違反採購流程。
- 四、違反簽辦單作業處理條例程序。

**討論：**

- 一、監視器主機因廠商保固及後續維修等問題，第一次更新需依三家報價，而後續設備更新，價錢及廠牌均相同時，則無需三家比價，維修公司更換亦同。
- 二、具有安全故慮的設備更新，會辦單經過半數以上相關權責委員簽名，即具有合法執行的效力，於下次委員會中追認即可。

**決議：**委員無異議過。

提案三：十方清潔公司外派到大樓清潔人員四位，請仿照保全公司外派到大樓保全人員提撥年節獎金，並建議十方清潔公司購買四具拖把扭乾器供清潔人員使用。

提案人：事務委員 張峰榮

說明：

- 一、清潔公司外派常駐大樓清潔人員四位，素來工作認真，常將大樓各部保持清潔請仿照保全公司外派到大樓保全人員提撥年節獎金[由管委會直接發給]。
- 二、扭乾器供清潔人員扭乾拖把用，以免時因拖把棉布因扭不乾將水濺留地板造成住戶滑到。

討論：

- 一、清潔人員獎金編列是清潔公司內部的問題，管委會不宜干涉，且管委會也提供了清潔人員資源回收的額外補助的機會，資源回收工作雖然辛苦，但也得到相對的報酬，清潔人員仍應以大樓清潔工作為主，資源回收為輔。
- 二、潔潔公司有提供拖把扭乾器供工作人員使用，清潔人員不用扭乾器造成地面過溼讓住戶產生危險，是清潔人員個人的因素，屢次勸導均無改善，主任發文給清潔公司督導改進。

決議：贊成管委會提撥獎金 1 票，反對 6 票，不通過。

提案四：請主任說明 12/30 和 12/31 水塔清洗工作為何由海越消防公司承作？

提案人：事務委員 張峰榮

說明：向來水塔均由十方清潔公司承包[於合約中]，為何此次清洗工作由海越公司承作，並請蔡小姐準備十方清潔公司和管委會今年和去年合約供委員傳閱。

討論：

- 一、清洗水塔均依合約十方清潔公司每年三次(3、6、9月)，名越消防一次(12月)。
- 二、以往每年洗二次水塔易積青苔，從第五屆委員會議改為四次後，已沒有再發現水管中有青苔的情形，讓住戶的飲水安全得到更多的保障，故仍維持不變。
- 三、請名越消防指導保全人員於清洗水塔當天上午五時關閉進水閥，可以避免浪費水資源。

決議：委員無異議過。

陸、臨時動議

案由一：機車道鐵捲門故障。

提案人：管委會

討論：請廠商檢查後報價。

柒、主席結論

- 一、請主任發文台灣興美保全公司對於李順興、鄭玉麟、李恆春等三位保全人員給予獎勵。
- 二、請主任將住戶手冊及管理規約各發一份給 E 棟新搬進住戶參考，以了解社區的

規定。

三、B棟住戶多人反應屋頂曬衣鐵鏈不夠，該棟樓頂尚有空位，請主任找廠商加裝二條鐵鏈。

四、D-14樓有消防警報有斷訊的情形，請主任通知住戶配合查修。

五、監視器F台主機報價24,000元已會簽完畢請立即更換，確保安全。

六、監視器主機製作架子分層放置增加散熱空間，請主任找廠商製作。

七、本次清洗水塔完後E棟無法順利供水，AB棟被提前關水無水可用，名越消防公司負責人親自到場缺失檢討，肇因於新手上路，對社區設備不熟，爾後會加強人員訓練，並派有經驗的人員進場。

八、俱樂部剪卡、保全人員走車道及廣播不落實請台灣興美保全認真檢討確實要求。

九、有關委員建議為社區住戶安全，車道鐵捲門全天關閉，應採逐步方式實施，讓住戶適應：

1. 車道鐵捲門故障後就不再維修，換為快速鐵捲門，請主任先評估。
2. 鐵捲門關閉的時間逐漸延長，讓住戶適應，執行前要先公告週知。
3. 鐵捲門上要噴上請開大燈，減速慢行；保全執行交管時段保持全開放。

捌、下次開會時間：103年02月12日。

玖、散會：21:00

會議主席：張權珍 簽名  
1/2 2014