

桂花鄉大樓第九屆 105 年 06 月份管委員會議記錄

日期：105 年 06 月 15 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：盧依秀（召集人）。經推舉本次會議主席：盧依秀

實到委員：盧依秀、郭姪姪、張權發、林詩靜、文長江、陳美琴、張財源、黃端鳳

請假委員：吳致君

應到人數：9 人 實到人數：8 人 未到委員：1 人

記錄：總幹事 鍾振法 列席人員：先鋒保全李襄理鴻武

黃協理建成

壹、主席宣布開會：實到 8 人。

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由主任委員盧依秀任本次會議主席。

參、工作報告：

1. 區大決議：有關大、小泳池及地下室等公領域漏水案修復，經區大決議議，商請台南市結構技師公會作相關的安全評估鑑定案，總幹事已於 6 月 14 日將初期申請匯款 5000 元台幣匯入該公會指定帳戶內，並於當日 15 時 50 分許將申請書正本送入該公會，該公會黃技師來電，將於 6 月 17 日來社區作初步勘驗。
2. 區大決議：有關本社區 A、B、D、E 等四棟因 0206 地震案以致牆、樑、柱等龜裂案，業已決議由雨多填工程公司得標，並於 6 月 13 日陸續由 A、B、D、E 四棟施作中，工期約 2 個月。
3. 有關中天企業社 104 年度承做本社區俱樂部 2 樓採光罩於保固期間毀損案，業於 6 月 15 日 11 時經柳營簡易法庭裁定指示，要我方繕寫陳述準備狀於 14 天內檢同委託書郵寄柳營簡易法庭後，等待法官裁定。

註：本繕寫陳述準備狀〈由總幹事將適時繕寫陳述分明後，交管委會審閱送顧問律師指正後，再行郵寄柳營簡易法庭後，等待法官裁定。

肆、提案討論：

研討議題：

提案一. 本社區桌球室漏水問題，廠商議定施作修復案。

提案人：管委會

說明:經公開招標後，計有以下廠商前來投標，分列舉如下<註:三家廠商負責人均有到場接受工法等詢問>:

各廠商報價如下:

1. 兩多填工程:全面施工，保固 5 年，新台幣 80000 元。

2. 春宏工程<百邑工程>:全面施工，保固 3 年，新台幣 70000 元。

3. 必克漏工程:全面施工，保固 3 年，新台幣 25000 元。

決議:4 票通過，由必克漏工程:新台幣 25000 元施作。2 票百邑工程<春宏工程>:新台幣 70000 元。2 票兩多填工程:全面施工，新台幣 80000 元。

提案二. 本社區園藝協力廠商，是否續約案或是另作公開廠商招標案。

提案人：管委會

說明: 本社區園藝協力廠商業於 105 年 5 月 31 日到期。

決議:7 票通過，過半數重新公開廠商招標，並請事務小姐網路公開招商，另由總幹事協請協力廠商投標。

伍. 臨時動議。

臨動一:

<一>有 A 棟 14 樓陳姓住戶反應單稱:其住家只要每逢大雨時，屋內樓板均會漏水嚴重，導致屋內裝潢毀損至鉅，請查明處理。

<二>A. B. D. E4 棟屋頂無動力風向球下基座<俗稱:土地公廟>的防水工程案。

提案人：管委會

說明: A 棟 14 樓陳姓住戶稱:齊家樓板每逢大雨均會漏水。經總幹事初步先請協力廠商名越消防工程公司前來查看稱;有可能是頂樓通管道間之無動力通風球遇大雨滲水，導致該俗稱:土地公廟之管道間嚴重積水後由該管道間漏入該住戶樓板產生漏水狀況。

決議:全數通過，公開廠商招標，並請事務小姐網路公開招商，另由總幹事協請知名廠商投標，檢查本社區 A. B. D. E 等四棟頂樓之無動力風向球是否有未正常運轉

而應修復更換及 A. B. D. E 等 4 棟屋頂無動力風向球下基座〈俗稱:土地公廟〉的防水工程案招商後，提報最少三家廠商報價議決。另有關該陳姓住戶屋內裝潢因漏水受損狀況，俟找出明確漏水原因，再另行提案議決是否賠償與修復費用。

臨動二:本社區訂閱之聯合報於 105 年 6 月 30 日到期是否續定案。提案人:管委會
說明:聯合報訂閱一年〈12 個月〉費用 3600 元，送 3 個月免費，等於是訂閱 15 個月。
決議:8 票全數通過續訂。

臨動三:先鋒全公司進駐本社區，是否適任案之探討。 提案人:管委會
說明:

1. 先鋒於 104 年 12 月 1 日進駐本社區服務至今，已陸續更換有 7 名保全人員，尤其於 105 年 5 月與 6 月保全員更換頻繁，產生人員不穩定狀態以致因常換保全員關係，導致保全員執勤時，無法確認本社區處人員是住戶？還是外人？產生空窗期而生住屋安全危害之虞。
2. 另有管委會認定不適任之廖姓與溫姓保全員，仍然有未經管委會同意而擅自指派廖姓與溫姓保全員前來本社區代班等情況。
3. 有王姓保全員擅帶新任保全員等二人，於社區 E 棟拱門前抽菸，致使僅一名組長一人在大廳執勤情況，非常不該，適有委員撞見詢問，為何未經許可擅離職守在社區大門外抽菸？
4. 派任本社區新任保全員又調派至他點值勤，卻指派管委會認定不適任之廖姓與溫姓保全員前來社區代班，另又以欺騙方式管委會偽稱:6 月 10 日是該保全員母親住院或因該保全員女兒之婚事商討要請假，經管委會求證:其實是該新任保全員被貴保全公司派往他案場代班服務，而欺騙管委會與安全委員等情事，非常不該。
5. 先鋒保全公司新派任保全員，未有主動積極的工作精神，且仍然有鴛鴦心態，無心勇於任事與認真執勤的狀況，顯然是欠缺職業教育訓練等。
6. 105 年 4.5 月間有溫姓不適任保全員自稱:渠不願待在本社區案場服務，先鋒保全仍然一意孤行派駐本社區服務，以致該溫姓保全員心態不平衡，要求王姓保全員於深夜 4 點許，溫姓保全員故意癱坐社區大廳沙發睡覺，讓該王姓保全員拍照存證，又稱:先鋒保全若沒將其調離本社區，其會故意將社區住戶信件發錯，以造成社區住戶困擾，而達成離開本社區服務的心

態，非常可議。

7. 又新任保全張組長，於6月4日當班時，遇有E棟住戶要更換磁卡，竟不知如何受理與應用之手續與方法，前來詢問總幹事，該如何辦理？總幹事當下回稱：應該打電話詢問交接班的組長，該張組長竟然不思改正，當時在接任組長一職時，就應詢問交接清楚，或聽從總幹事指示：詢問組長同仁即可，不應讓住戶久候多時，仍不知所措，導致惱羞成怒，反而惡意指向該等事務應由總幹事或陳小姐辦理，並不是組長應做的事務。〈註：當日係端午節前夕補上班之星期六。陳小姐休假〉。

8. 另有吳姓保全員於105年3.4月間執行後哨勤務時，擅自離值勤崗位，躲在俱樂部1樓樓梯間下方處橫躺在沙發椅子上又雙腳右上跨木椅上成大字型狀態，堂而皇之摸魚睡覺。

先鋒李襄理答覆：上述等缺失，實因派駐貴社區保全人員，不團結所致。以致保全員缺失，被同時段之保全員拍照存證後，轉知總幹事與管委會知悉，倘遇有保全員值勤缺失，保全員應該向保全公司回報處理，不應該是直接向總幹事或管委會報告該等缺失，並且又將該等缺失照片送遞總幹事或管委會，且該等缺失係因總幹事管理嚴格，保全員產生消極作為所致。若王姓保全員與鍾總幹事離開貴社區服務，貴社區將會更平靜，人事會更穩定，保全員將會更積極面對貴社區管委會各項交辦事務與積極的執勤態度〈略……〉。並願接受管委會建議即日起至105年7月30日為限定改善觀察期。

先鋒保全黃協理回應：請貴社區回歸法律面，一切以合約處理〈略……〉。

綜觀以上缺失，請決議：8票全數通過責成先鋒保全公司即日起至105年7月30日止為限定改善之觀察期。並以合約第8條駐衛保全人員紀律查處：

第一項：駐衛人員應依契〈合〉約書之規定執行勤務。

第二項：甲方對駐衛人員執行勤務狀況有監督權，乙方對駐衛人員應善盡管理考核之責。

第三項：駐衛人員如有怠忽職守，不遵守勤務準則規定，違反本契約約定或其他不

法情事，甲方應以書面通知乙方，乙方並按情節輕重予以懲處或調換，並處新台幣 1000 元罰款至甲方社區管理基金帳戶內。

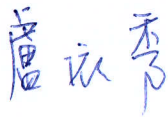
第四項:乙方派駐甲方社區服務人員，不聽從甲方管理委員會或自聘總幹事合法指揮者，處新台幣 1000 元罰款至甲方社區管理基金帳戶內，該不聽從指揮者之乙方服務人員三日內調離現駐地。

第五項:派駐本社區服務人員，不得有法定傳染病人員，一經發現有上述情況者，甲方即要求乙方無條件解約，並賠償甲方損失新台幣 10 萬元整。

陸.主席結論:本第九屆委員任期雖然將於 6 月 30 日結束，但仍有數位委員留任，請留任委員暨第十屆新任委員，繼續發揮熱心，勇於任事的擔當，善用睿智，發揮團隊精神，群策群力把關社區基金等經費運用，以公平.公正.公開方式遵循法律與規約。努力為社區把關任何工程讓社區環境更趨完善.安全，並期社區住戶們能共體時艱，共同創造幸福安康家園。順祝大家身體健康，平安喜樂。

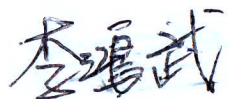
註:

管理委員會主席盧依秀:



先鋒保全公司協理黃建成:

先鋒保全公司襄理李鴻武:



桂花鄉大樓管理委員會 敬上 105/06/15