

## 桂花鄉大樓第十屆 106 年 5 月份管委會會議記錄

日期：106 年 5 月 17 日（星期三）晚上 07：30

地點：二樓電腦教室

主席：陳正昌（召集人）。經推舉本次會議主席：副主任委員郭姪姪

實到委員：陳正昌、郭姪姪、張財源、陳美琴、文長江、林詩靜、邱建暉、黃端鳳

請假委員：張權發

應到人數：9 人      實到人數：8 人      未到委員：1 人

記錄：總幹事 劉少奎

列席人員：先鋒李襄理

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，經推舉過半數由副主任委員郭姪姪擔任本次會議主席。

參、上次會議決議情形：

一、汗水機房設備處理工程：（廣益節能）

（一）、終端沉澱池（6 座）目前正在更新軸托架（白鐵）及 12 座馬達。目前面臨一些問題，軸托架腐朽斷裂及馬達無法移動更換，未來需變更設計，軸托架廢置，重新接廢水管因應。

決議：因終沉池設備老舊，造成無法施工情形，請廠商依現況處理，但一定要使終沉池可以運作，如軸托軌道腐蝕斷裂可更新，材料另計。如馬達無法升起更新即變更設計另接新管處理，材料另計。所有另計費用重新呈報會辦。

（二）、社區頂樓 39 座排氣馬達以 136 萬 5000 元承包，近日將進行簽約。

決議：經委員會重新議價，廣益節能同意降價以 130 萬元整承攬，草約會辦中。

## 二、B、D、E 棟排煙窗更新工程

本案由海越 90 萬 5580 元得標，合約會辦中。

## 三、鴻億地下室防水工程(五年保固)

1. 3 號污水排放處旁整面牆壁(工程完工牆面已重新補強油漆)。
2. 迴轉區上方
3. 8 號平面車位上方，4/25 處理上方花園集水井。
4. 20 號平面車位上方
5. 56 號機械車位旁
6. 泳池第三根柱子(地下室 58 號機械車位旁)及池邊
7. 92 機械車位上方(新增)，4/25 處理完成。
8. 196 機械車位旁牆壁底下(新增)，4/25 處理完成。

## 四、D 棟頂樓磁磚翹起工程及 ABDE 棟裂縫修補工程

1. 已於 106.3 月發包完成，D 棟頂樓磁磚鴻億 106.4.12 完工。
2. ABDE 棟裂縫修補持續進行中。

## 五、中庭燈維修

已於 3 月發包完成，水電魏先生 106.4 月底完工。

## 肆、總幹事工作報告：

- 一、D 棟頂樓水塔旁有 2 具沼氣排氣馬達(直通地下室化糞池)故障損壞，無法使用，會影響地下室化糞池沼氣排放。

決議：三家廠商評估報價後以會辦單盡速處理。

二、地下室化糞池清洗工程，社區原生池共計4座，不需要全池抽乾清洗，因工程太過浩大，費用較高。可不定時(視量多少)進行漂浮物抽取即有效果，費用較少，隨時可施作。

決議：請評估抽肥量及次數，再送委員會審議。

三、地下室通風設備已開始初步評估。

1. 部分通風管有破洞，造成漏風。
2. 所有過濾網過髒，影響風量。
3. 通風馬達正常，唯軸承部分有問題  
須做更換。
4. 費用尚未評估。

決議：繼續追蹤處理。

請檢驗估價

四、66-73 機械車台維修問題

本案區分所有權人會議決議不修理，現狀保存加裝保護措施，防止人員跌落。

決議：請日顯公司評估報價後送委員會審議。

五、兒童遊樂器材損壞

本案已通過由鴻億承做擇日施工。

決議：因兒童遊樂設施年久失修，如只修理樓梯部分，不符合經濟效益，請鴻億

全面評估報價後送委員會審議。

六、126-140 機械車位恢復

5/2 開始開放使用。

## 七、5/10 機械車位發生叫車造成人車跌落事件

5/10 晚上 1830 時機械車位車主停車後，人還在車內未離開，此時住戶叫車準備停車，剛好車內住戶開車門離開，結果造成人車墜落，人未受傷，管理室隨即通知警察即日顯公司處理，兩造雙方同意自行和解。副主委指示請日顯公司研究保護措施，以防止類似情形再次發生。經洽日顯告知現無人員車內感應設備。

決議：印製機械車位使用手冊，放置櫃台，住戶繳交管理費時送交一本，公告住戶機械車位安全使用規範。

## 八、先鋒汙水處理人員證照到期

(一)、環保局通知先鋒汙水處理人員證照將於 106.5.23 到期，如未回訓將喪失資格須重新辦理申請並罰款。環保局在一次通知。

(二)、建議爾後正式聘任汙水處理人員，或加入協力廠商合約內。

先鋒保全李襄理：已與高建中達成共識，請其於 106.7/1 回訓，並通知環保局，環保局同意先鋒處理方式。

決議：1. 將汙水處理人員納入保全正式編制，請李襄盡快報價送委員會審議。  
2. 該人員編制納入保全標單內。

## 九、DE 棟進水二次閘門故障

106 年 5 月 17 日早上低水位警報。經查為進水二次閘門故障，造成 DE 棟無自來水，名越搶修後可正常使用。但因該閘門已腐朽可能還會發生故障，建議立即更新。

決議：請名越盡快處理報價後會辦處理。

## 十、委員職務推選及新舊委員交接日期

請各委員確定日期或一併舉辦。

決議：106.5.24(三)舉辦第十一屆委員職務推選會議。

## 伍、提案討論：

一、俱樂部安全維護相關事宜。

提案人：管委會

(一)、感應器磁扣管理？

(二)、剪卡管理(確保使用者是住戶)

(三)、VIP 後面採光罩後續處理？

旭場余先生：俱樂部安全管制及扣點可用電子票證管理結合社區人員管理系統運用，但須新增各門口管制點設備，初估十萬元上下。

決議：因余先生說明之方法，在同一戶多人進出時無法一一扣點，形成管制上之漏洞，請余先生評估生物特徵辨識系統，運用在管制點上會比較有效，但因資料庫會過於龐大，費用上也會增加，待貴公司提出評估報價再送委員會討論。

二、本社區地下室停車場之汽車、機車、腳踏車等是否已納入公共意外險？

提案人：社區住戶

經查社區公共意外責任保險並未包含住戶使用之車輛。

社區承保項目：1. 每一個人體傷責任之保險金額新台幣 3,000,000。

2. 每一意外事故體傷責任之保險金額新台幣 30,000,000。

3. 每一意外事故財物損失責任之保險金額新台幣 3,000,000。

決議：1. 因為火災無法判定是因公共意外所引起，所以車損無法賠償。如火災判定是因公共意外引起車損，社區公共意外責任保險當然可以理賠。

2. 有關 VIP 後面採光罩處理，出席委員 8 位全數同意拆除現有破損之採光罩。

陸、臨時動議：

一、有關先鋒保全執勤人員違反服務人員紀律罰款事宜。提案人：社區住戶

因先鋒保全執勤人員違反社區規定，造成住戶不安，屢勸不聽，故須有懲罰條款處罰先鋒保全公司及執勤不力人員，以收警示。

決議：請有發現先鋒保全人員違反規定時，請拍照並記錄人事時地物，以利後續處罰事宜。

二、有關大廳會客桌檯燈及牆面插座管制事宜。提案人：社區住戶

近日有很多不明人士進入社區大廳，開檯燈看報紙、使用牆壁插座長期使用手機及手提電腦，有損害社區住戶權益，建議進行管制。

決議：出席委員 8 位一致同意撤除桌上檯燈，牆面插座請名越裝設插座鎖管制用電。

柒、散會。

社區財報及各種會議紀錄均會呈現在訊南桂花鄉大樓網頁，有需要之住戶可自行查閱。訊南網頁 [shinnan.net.tw](http://shinnan.net.tw) 找出社區生活資訊進入桂花鄉網頁即可。

桂花鄉大樓管理委員會 敬上 106/5/17

公告  
陳正昌  
10605190930