

桂花鄉大樓 108 年保全公司招標案審標會議記錄

日期：107 年 10 月 24 日 (星期三) 晚上 07 : 30

地點：二樓電腦教室

主席：郭姪姪(召集人)

經推舉本次會議主席：監察委員張財源

實到委員：郭姪姪、陳正昌、張財源、劉佩芸、陳秋桐、陳美琴、林詩靜、盧依秀、
文長江

應到人數：9 人

實到人數：9 人

請假委員：0 人

記錄：總幹事 張玲甄

列席人員：行政秘書陳美芬

廣益污廢水林老闆

訊南網路 APP 涂經理

壹、主席宣布開會：實到 9 人。

名越消防水電蔡老闆

澤瑋垃圾清運簡經理

貳、主席報告：超過半數，宣佈開會。推舉本次會議主席，經推舉過半數由監察委員
張財源擔任本次會議主席。

參、上次會議決議情形：

一、社區總幹事職缺是否委託予保全公司派任討論案。

決議執行情形：經出席全體委員表決 7 票同意，108 年社區總幹事一職，依
原自聘方式聘任。

二、各合約廠商續約相關事宜討論案。

決議執行情形：因無重大缺失事項，原則上同意續約。廚餘回收-三冠畜牧
場 2,000 元/月、社區清潔工作-天一清潔公司 116,000/月、
污廢水保養-廣益環保有限公司 8,166/月。

三、住戶家中滲水討論案。

決議執行情形：找出原因初步處理，再行觀察確認後做處理。

四、住戶反應寵物管制規範討論案。

決議執行情形：宣導公告周知。

肆、總幹事工作報告：

一、A 棟 6F 梯廳間整層電燈開關無法切換。

決議：經出席委員決議，先行修繕更新，裝設監視器查核，再犯依損毀公物處理。

伍、提案討論：

一、審標&簡報決選相關事宜討論案。(管委會)

說明：物業保全公司公開招標案有玖盛保全、浩瀚保全、興美保全、金鑽保全、齊家保全、理和保全、亞東保全共 7 家物業保全公司前來領取標單，截至 10/8 共收到玖盛、浩瀚、興美三家物業保全管理服務計畫書。

決議：(一)各廠商簡報順序：依當場抽籤決定。簡報時間：每家 20 分鐘，提問 10 分鐘。

(二)得標的物管公司與本社區訂立合約後，將另訂附約 3 個月試用期，如未達管委會訂立的各項指標，則自動退場，由第二順位遞補。

二、社區事務、維修相關事宜討論案。(住戶)

案由 1：交代 300 萬解定存的支出細項，以及支出回存的金額？

說明：自 105/2/6 地震後，本社區有請鑑定師前來查看結構安全無虞，但部份防水層及裂痕、磁磚處陸續浮現修繕，相對支出費用增加，於 107/9/5 解定存解燃眉之急。

決議：經管委會評估決議，公共設備已穩定，近期將先回存定存 100 萬元整。請參閱每月及 105~106 年度財務報表，或至櫃檯、公告、桂花鄉專屬網站皆可查核。

案由 2：詢問廣益營登項目為何？目前從 106 年 9 月~107 年 8 月陸續皆有大筆修繕費的支出，請報告細項？而所開立是發票？還是收據？

說明：廣益營登項目：水、電器材料零售，其他環境衛生及污染防治服務，廢(污)水處理等。社區事務採公開公正化，每項工程均經總幹事初步查核、多家廠商訪價、報價，再經由各委員審核、決議、驗收，確認無誤後方可付款。基於效益及經費考量，工程採分項逐步修繕，為未稅價，附收據。

決議：詳細內容可隨時至櫃檯查閱廠商合約書、修繕分類帳或參閱 106/9-107/8 月份財報。

案由 3：海越目前修繕所換下來的材料，有無驗收，並知道庫存量嗎？有無做報表管制或簽核？請負責委員答覆。

決議：所更新下來之故障品(舊品)，皆放至總幹事辦公桌旁，驗收確認無誤後，再由清潔人員做處理&丟棄。請參閱「管制進出庫存表」。

案由 4：泰清目前從 105 年起\$3 萬 6 仟截至 107 年 8 月為\$8 萬 8 仟，請負責的相關委員了解報告之。

說明：(一)台南市垃圾量增加，焚化廠已不堪負荷，全面性調漲，並要求民眾落實垃圾分類，自 105 年 4 月 1 日起環保局已經全員出動，隨垃圾車破袋稽查是否有作好分類，5 月 1 日起未確實分類者，將處新臺幣 1,200 至 6,000 元罰鍰，並要求民眾立即分類改善。
(二)103 年 11/1 每公噸垃圾處理計價新臺幣 2,800 元整。104 年 11/1 調整為每公噸新臺幣 3,260 元整。105 年 11/1 調漲為每公噸新臺幣 5,000 元整。106 年 11/1 調漲為每公噸新臺幣 8,000 元整。

決議：已請總幹事找其他廠商報價，「上和」、「澤璋」評估中。經管委會評估決議，請總幹事公告周知，讓住戶知道垃圾以“重量”計價，請住戶確實做好垃圾分類，如廚餘分類，垃圾袋內水分瀝乾等，以免加重垃圾計量。

案由 5：保全從 105 年興美、先鋒截至到現在的玖盛，薪資調整為何？差距有 10 萬之多（除了時數調整，是否人力也有不一樣）但教育品質差之，有否加強？

說明：(1)勞工基本薪資逐年調漲因素，請參閱勞動基準法第 21 條、勞動基準法第 84 條之 1 之規定。108/1/1 起基本工資將調整為 23,100 元，每小時基本工資調整為 150 元。

(2)依據行政院環保署『水污染防治法第 21 條』及『廢(污)水處理專責單位或人員設置及管理辦法第 18 條』規定：社區大樓 500 戶以上者，必須設置事業或污水下水道系統應設置廢(污)水處理專責單位或人員。

(3)105/8/17 教育部體育署『消保法 102/3/11 游泳池管理規範』規定，依社區之泳池，須備有游泳教練一名。

決議：社區每年均有公告保全物管公司公開招標案。由於本社區管委會不是以價格標方式審標，而是以合理標方式審標，在各家物業管理公司簡報後決標。住戶可以介紹廠商前來參與標案。經過慎選出的公司不易，每個住戶的要求不同，可請保全物管公司做改善。

案由 6：105 年 4~8 月修繕費，都未具負責的廠商，又是如何？

決議：財報-雜項修繕費詳細請參閱 105/4~8 月份分類帳。經管委會討論決議，將會要求記帳士將細項列入損益表，讓住戶更一目了然。

案由 7：從 102 年之後，就無資產負債表，那又為何付記帳士每月 4 千元？

決議：經查核網路所呈現財報一如既往，損益表 PDF 檔皆附資產負債表，櫃檯、公告、桂花鄉專屬網站皆可查核。在第七屆第二次區大會議『提案三：合於《公寓大廈管理條例》第三十一條、第三十二條之規定決議額數，305 票贊成財務、會計分離，會計帳務委外處理。』通過本社區委外帳務給記帳士處理。目前已請總幹事另尋其他廠商合理價，再進行轉換。

案由 8：102 年~105 年來看，收入減去支出仍是有 30 萬~50 萬不等的現金流，但從 106 年~107 年來看帳戶的負項持續增加，可是當收入不斷的情況下，用之前的現金流來支付目前所有的支出，應該不是“負項”所以目前結餘的金額，請查明並請張貼報告回覆。


決議：管理費 3 個月一期，第一個月繳納的住戶會比較多，收入相對會比較多，次月收入比較少相對會呈現“負數”。房子會隨著屋齡修繕費用增加，本社區自民國 90 年完工後，至今已滿 16.5 年，中間歷經地震外力摧損，許多設備皆須更新待修。通貨膨脹物價上漲工資每年調整，管理費數年未漲。社區重大修繕工程係自 105/2/6 地震後陸續浮現，請參閱 105/4~107/5 第十一屆、第十二屆區大會議記錄年度財務事項報告、年度財務報表、105/4~107/4 重大支出。

陸、臨時動議：

柒、散會：21:58

社區財報及各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 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 107/10/26

主席簽名：

主委簽名：