

桂花鄉大樓 108 年 4 月份管委會會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 108 年 04 月 03 日(星期五)19 時 30 分

貳、開會地點：二樓電腦教室

參、會議主席：主任委員郭姪姪(召集人)經推舉本次會議主席：監察委員
張財源

肆、記 錄：社區經理葉大成

伍、出席委員：郭姪姪、張財源、劉珮芸、陳秋桐、陳美琴、文長江
陳正昌、張峰榮

請假委員：林詩靜

陸、列席人員：興美保全黃襄理 住戶：杜嘉仁、張蔡禎月、黃筠雅
黃泓元、蔡碧玲、林心榆

柒、上次會議決議執行情形：

一、13 屆區分所有權人召開日期

決議執行情形：依 2/20 管委會決議 5/11、5/25 召開

二、垃圾場星期日倒垃圾時間，是否提早開放

決議執行情形：依 2/20 管委會決議週日倒垃圾提早 12:30 開放

三、社區現在尚有部份閒置汽車停車位是否優惠出租

決議執行情形：依 2/20 管委會決議公告提供住戶承租

捌、管理中心工作報告：

1. A、D、E 棟頂樓地面磁磚凸起維修擇選一家提請委員討論

1. 鴻億工程行報價：39000 元

2. 固得好股份公司報價：27000 元

3. 仁人居屋報價：24000 元

三家都(未稅)

決議：宜先詢問彈泥次數及保固年限後再簽辦處理。

2. 社區 AB 棟、E 棟進入大廳出入口處，是否做殘障坡道或其他加強安全性設備

說明：AB 棟、E 棟進入大廳出入口處斜坡較陡，不易著力，遇雨濕滑，致有住戶不慎摔傷。

改善建議：

1. 延長坡道增加摩擦力以利通行

2. 出入口處增設白鐵欄杆以利扶行

決議：住戶摔倒受傷乃屬個案，不宜貿然改建坡道或另設欄杆等改變原有社區景觀之設施，宜再觀察後續是否有類似情形發生再予討論。

3. 第十條：日顯新增條例（故障叫修）

甲方：桂花鄉管理委員會

乙方：日顯自動化工業公司

1. 當甲方設備發生故障叫修時，甲方同意乙方故障處理方式為：

- (a) 一級故障—屬於電器小設備損壞，乙方可一人獨自完成，須於一個工作天修復
- (b) 二級故障—無法一人獨自完成時，則乙方須在三個工作天完成
- (C) 三級故障—電控系統及傳動系統故障，或須購買等待之零組件，則乙方須在七個工作天完成

2. 故障屬於二、三級時，乙方應盡量將甲方車輛救出停車設備之外，再進行故障修理。

3. 休假日例假日及下班時間屬於執班執勤（非屬工作天），以緊急救車處理為原則。

4. 乙方若無法於第一項所述之各級故障天數完成修復，致甲方之車輛未能停放於車位，則乙方不得收取未能停放之車位該月份保養費，甲方不得再向乙方提出其他費用之要求。

5. 例假日及國定休假日，以政府機關所頒定為準。

6. (a) 若遇特殊情況，(例：市面已無現成之零組件，須請廠商客製)，乙方得以口頭告知甲方，延長其工作天數。

(B) 遇天災或不可抗拒之外例及人為因素則不在此條款適用範圍。

決議：第十條故障叫修條例，增列於合約書內。

4. 公園機車停車場加蓋遮雨棚討論案

住戶反應：本社區機車車位嚴重短缺，一半以上的住戶無法順利抽到停車位，都必須停至公園旁的停車位。而每到下雨天，都非常不方便，造成機車住戶非常大的困擾。建議請里長幫忙爭取。

決議：恭請里長、民代出席5月份區權大會，再拜託里長、民代幫忙爭取預算。

玖、提案討論：

1. 社區 APP 管理權限人討論案（管委會提案）

決議：因事涉個資，決定將密碼密封交由管理公司保管，如需使用時由2位以上委員會同操作。

2. 區大提案討論「台南市優良公寓大樓」評選討論案（住戶提案）

說明：可藉由參選凝聚社區共識，如能獲獎可提昇大樓價值感。

決議：8 票通過交由 5 月份區權大會討論表決。

3. 大樓增設 AED (自動體外電擊器) 討論案 (住戶提案)

說明：可因應突發狀況之緊急處置

付費方式：

1. 月租型：每月租金\$1600 元，共 72 期
2. 買斷型：每部\$80000 元

決議：7 票通過採月租型付費，並約請廠商就相關耗材費用做一說明。

4. 興美保全公司回饋社區 E-tag 裝置討論案

決議：提交區權大會做說明後決議。

5. 109 年度垃圾清運討論案 (管委會提案)

決議：列入區大討論，並就相關費用、利弊分析逐一說明。

6. 修改規約第十條第三項第四款〔腳踏車清潔費〕討論案 (管委會提案)

說明：現行方式每年清潔費收取\$300 元。

規約規定每年清潔費收取\$500 元。

決議：列入區大討論修改。

7. 機車停車位抽籤及配套辦法討論案 (住戶提案)

說明：為使大家都有機會輪到機車停車位，用“抽序號”的方式輪流使用，以免有些住戶總是抽不到。

配套辦法：

1. 假設所有 599 戶都需要機車位，而機車位僅有 218 位
2. 所有需要機車位的住戶一樣投籤單入箱
3. 抽籤當天抽 1~599 序號，前 218 個序號抽這 218 個機車位 (若有人放棄由第 219 號遞補)
4. 次年由 219 號開始到 437 號抽籤機車位
5. 移出住戶自動放棄，新住戶依入住日期排在後面
6. 途中遷出者，空位以待

決議：列入區大討論。

8. 社區公共用電的開關更換為感應式開關，以免造成不必要的用電浪費討論案 (住戶提案)

說明：1. 公共水電是每戶住戶共同分擔的。

2. 部份住戶把他們家門口外走廊燈一天 24 小時開著，讓其餘住共同買單。

決議：全面更換感應式開關花費巨大，且並無確切數據可反映替換後有實

質節能效果，此案暫不表決。目前宜張貼公告宣導，督促保全巡視樓層時關燈以節能。

9. 所有「區大提案」在區大開會前形成文字，讓未能參加住戶可以勾選討論案（住戶提案）

說明：未能參加區大的住戶雖委託他人，仍可選擇所有提案，投入箱內。

決議：區大提案議題於開會通知書上列明，區權人可就所列議題決定是否參加會議。

10. 本社區 A 棟西側牆面（面向北園街 46 巷），因牆面偏低（約 1 人高），外人容易攀爬入內，安全有疑慮，未有任何安全監控及設施討論案（住戶提案）

說明：社區其他牆面皆有裝設監視器或欄杆，此處缺漏；因反應多次未作處理，告知有非本社區私宅有裝設監視器，此監視器非本社區且為私有，有何用處？基於社區整體安全，因攀爬進入可至社區各處，且多處住戶家有幼童，請依全體住戶為考量重視此安全問題。

決議：監視器已於 108 年 03 月 11 日裝設完成。

11. 社區每月財務報表長期公告討論案（住戶提案）

說明：現社區之財務報表公告約一星期即撕掉，有些住戶想看時無法看到，故建議可長期張貼在公佈欄上。

決議：當期財報可張貼至次期財報上公佈欄為限以方便住戶閱覽。

12. 桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程第三條第三款情形之一修正討論案（住戶提案）

說明：向來管委會對於各類物品採購、建物重建、修繕、機器維修等均無標準流程作法公作參考，像如今 a. b. e. d 四棟頂樓因磁磚脫落，造成地面不平，曾傷到住戶，告知社區經理後即找 3 家商家估價單傳閱各委員簽自以同意或不同意二項選項讓各委員選擇，這種做法顯然違背一般採購法。

決議：爾後社區對於物品採購、建物重建、修繕、機器維修等事項，需由專責委員負責走完相關流程，以落實採購作業。

13. 區分所有權人會議委託書所書字句取消討論案（住戶提案）

決議：廢除原委託書上註三：本委託書委託人若未填受託人而將本委託書交給管委會，視為授權主委填入受託人字樣。

增列：受託人欄位空白代表區權人未出席，乃為無效委託，區權人無法領取車馬費 \$500 元。

14. 大樓 a. b. d. e. 4 棟頂樓架設太陽能發電系統討論案（住戶提案）

決議：上次會議已討論過，由於機器無法架設故不予討論。

註：台電相關工程師及廠商先後來本社區評估，不適合裝設太陽能發電設備。

拾、臨時動議：

1. 自來水公司清潔費（107 年 11 月至 108 年 1 月）退費匯至管委會帳號討論案（管委會提案）

決議：8 票贊成通過自來水公司清潔費（107 年 11 月至 108 年 1 月）退費匯至管委會帳號，再由管理公司發放給各住戶。

2. 區大委員選舉投票單上是否蓋上「如有不實願負法律責任」字樣印章討論案（管委會提案）

決議：8 票贊成通過應蓋上「如有不實願負法律責任」字樣印章。

3. 委請文康委員協助規畫俱樂部、交誼廳使用空間討論案（管委會提案）

決議：贊成通過委請文康委員協助規畫俱樂部、交誼廳使用空間。


拾壹、散會：21:45

社區財報及各會議紀錄均會呈現在桂花鄉大樓網頁，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 108/04/03

主席簽名：



主委簽名：

