

桂花鄉社區管理委員會 109 年 7 月份委員會議記錄

開會時間：109 年 7 月 01 日下午 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦室

出席委員：王台英、郭姪姪、張財源、蔡碧玲、文長江、陳秋桐、蘇伯青
陳美琴

請假委員：郭淑靜

列席人員：E-1-2 陳先生，B-4-5 張先生，D-8-8 張先生，D-7-5 林先生
玖盛保全 柯副總經理，奇星公司/蔣仁瑞

主 席：王台英

紀錄：玖盛保全 華英傑

壹、主席報告：

本次月會請弱電合約廠商對於社區維護工作提出報告。

貳、奇星公司;社區弱電系統維護工作報告。

奇星公司：蔣仁瑞

參、上次會議決議事項執行情形：

一、社區對於獨居戶聯結對講呼救系統購置討論(管委會提案)。

決議：先行調查需求戶數，再行提出申請，由委員會檢討實施。

二、頂樓排風扇經部分裝置測試後是具有成效的，為此是否購置乙批以利持續更換(管委會提案)。

決議：初期採購量 120 pcs，分批交貨並分期施作，預期八月份施作完成。

三、為提升社區生活品質凡違反“公寓大廈管理條例第 16 條”之責任懲罰與執行討論(管委會提案)。

決議：本案委員會對於許多住戶能依規範如實改善者特予嘉許，且工務局使管科亦有關切本案，然檢查之目的在於社區的素質提升，及對於如實改善者的肯定。為此委員會已於本月 30 日複查完畢並將公告其複查狀況，凡未依規定者將依評議會及區權會裁決裁罰而處以責任懲罰。

四、一樓大廳外頂燈修繕(環保委員提案)。

決議：該恆亮之燈具已於 6/12 斷開其電源。

五、俱樂部景觀水池修繕問題(管委會提案)。

決議：有關俱樂部景觀魚池修繕的問題則須考量其排水設計，並採行節省開支以小幅度修繕為主。

六、長期間置乏人問津未出租的機械車位是否可降價出租，以增加社區收益(環保委員提案)。

決議：部分較難停車的車位須述明因較難停車或其他因素而降價出租的理由。

七、A 棟側面臨近管理中心的住戶，因為空間受限或安全因素，致無法安裝冷氣(環保委員提案)。

決議：本案列入 109 年度區權會討論議題。

肆、管理中心工作報告：

1. 6/2 日 嘉瑋公司六月第一次/消防機電保養維護。
2. 6/3 日 嘉瑋公司更換機電功率轉換器及逆止閥。
3. 6/3 日 腳踏車違停集中保管。
4. 6/9 日 車道地下室上坡處閃光器維修。
5. 6/12 日 大廳外側頂燈因短路恆亮將之斷電處理。
6. 6/15 日 日顯公司機械車位保養維護。
7. 6/17 日 社區優良公寓大廈標章揭牌儀式。
8. 6/17 日 嘉瑋公司六月第二次/消防機電保養維護。
9. 6/19 日 大廳左側磁力鎖更換。
10. 6/19 日 緊急呼救系統於 A-13-7 安裝測試使用。
11. 6/19 日 俱樂部女蒸氣室無輸出蒸氣檢修。
12. 6/22 日 #234 車位後方排水管漏水檢修。
13. 6/23 日 三菱公司電梯保養維護。
14. 6/23 日 日顯公司機械車位#231~#234 定位器檢修。
15. 6/24 日 嘉瑋公司第二批社區滅火器收集保養。
16. 6/30 日 機車道鐵捲門軸承更換。
17. 6/30 日 A 棟壹號電梯玻璃破損更換。

伍、提案討論

提案一:安管人員使用俱樂部設施討論(文康委員提案)

說明:為讓社區的保全人員,秘書,也能使用一樓的俱樂部,讓他們工作上更有向心力。亦將其視同為社區內一份子,提請委員會議決。

決議:該項福利僅及於安管個人,且須於下勤務時為之。

提案二:機械車位故障其損害責任賠償問題(管委會提案)。

說明:機械車位偶因故障無法使用如車輛受困車台,或導致無法停駁,故而改乘計程車或租車外出,以及向外尋求臨時停車位,此期間所產生的責任歸屬和費用提請討論。

決議:經委員會討論與決議,會先以空的車位提供其暫停,或因故無法停車或駛出者則依換算日租比率退還該停車費用,本決議即起施行,若有疑慮者可辦理解約並按比率退費。

提案三:討論委員會開會日期為每月第一週的哪一天實施(管委會提案)。

說明:會議召開的時間提請議決,以利日後遵循和安排。

決議:本屆委員會的八月份會議訂於8/05日召開,然八月以後的會議則由下一屆的委員會另行訂定。

提案四:討論游泳池週二至週日晨泳開放及該配合教練增聘事宜(D-7-5林先生提案)。

說明:社區已既有之優質泳池設施,是否利用夏季開放晨泳,以嘉惠喜歡晨運和晨泳的住戶。

決議:經委員會討論與決議,晨泳即予實施至10/31日,時間為週二至週日晨間06:00至08:00。

陸、臨時動議:本議題主要對於第十四屆區權會議提案討論。

提案一:社區菸害頻傳且影響居住品質,提案社區禁菸。
(管委會提案)

說明：因住戶菸害提報使管科案例，且亦在走廊也有菸害影響居住品質，實有必要提案社區全區禁菸，違者依社區規範處以責任懲罰。。

決議：本提案同意列入區權會討論議題。

提案二：提案修訂規約之出席人數三分之二以上及區分所有權比例佔三分之二以上決議之，修訂為二分之一以上及區分所有權比例佔二分之一以上得以會議召開和有效決議。
(管委會提案)

說明：依前區權會常因人數及持分不足 2/3 而流會，為使區權會議能順利成會，建議修訂章程為所有區權人員 1/2 以上出席且出席代表持分達 1/2 以上得為召開區權會。

決議：本提案同意列入區權會討論議題。

提案三：電影院修改成 KTV 視聽中心。(管委會提案)

說明：因公播權問題及網路公司不再提供版權影片，為此社區電影院不再主動播放影片，僅提供住戶租借場地供家庭觀賞，為此是否改裝成為 KTV 視廳中心，以擴大使用成效。

決議：為改裝 KTV 視廳中心其設施部份需增設隔音和音響設備，其費用甚鉅，經委員會決議為免議不予討論。

提案四：人人有機車位的循環輪替辦法。(財務委員提案)

說明：「沒有最好的制度、只有更好的方式！」作法：

1. 先登記戶號(限一戶一機車位)總戶數 599 戶，機車位總數 218 個。
2. 抽排序再輪流採壹年輪流停放一次，第一組第一年；1 到 218 號第二年 219 號到 437 號，第三年是 438 號至 599 號以及 1~57 號依此類推，每戶至少第三年就會輪到一次讓每戶都能夠享有停放機車的均等機會。
3. 停車戶第一年的第一輪如果第 10 個月搬走可退費兩個月停車費，再由後面一位的 219 號遞補，並需付費使用該兩個月(11~12 月)，而且次年 219 號仍享有該新年度排序使用的權利。

決議：本提案同意列入區權會討論議題。

提案五：管理委員會委員名額回復至 13 員。(總務委員提案)

說明：以往委員名額為 13 員，因住戶參選意願人數不足故下修至 9 員，又今年應參選人數踴躍為更能集思廣益促進和諧，化解歧見達成最佳方案能讓社區更好。

決議：宜整體考量經委員會決議仍保持目前九位委員之設置。

提案六：垃圾清運補貼及電影院開放。(A-5-8 蔡先生提案)

說明：1. 垃圾清運改由環保局清運其轉為隨水徵收住戶額外支付的費用是否補貼或減收管理費；然是否大幅減少經費的部分，含清潔人員鐘點費等請詳列費用明細。

2. 電影院是否恢復播放影片；因無租片和電費支出照比例原則退費；未免閒置浪費應本全面性、休閒性、及教育性宜恢復播放影片。

決議：垃圾清運改由環保局清運的議題為第十三屆區權會討論並票選通過該案並據以執行，且隨水徵收的相關費用是依據住戶使用量為計收標準，而不以平均數分配退還，況且有住戶的附徵清運費為零元，然提案的支出明細自當於財務報表中詳列說明，故退費補貼乙事不予討論。

另電影院是否恢復播放影片因基於遵守和尊重著作權法之規定已於二月份委員會議公告實施，況且可由住戶自行租片，而社區視聽室可提供固定時段的播放；故亦不予討論。

提案七：請討論 109 年 4 月份管理委員會會議事項有關工程瑕疵驗收不實及承辦人員背信等事項研議辦理，是否應移送法院並訴請賠償。(D-8-8 張先生提案)

說明：1. 確立財產清點管理和修繕相關之採購和驗收作業準則。

2. 對於不肖廠商和承辦人員的假公濟私及圖利廠商等，區分所有權人和住戶應拿出是非準則向法院提告，並向不法廠商和瀆職承辦人員申請賠償。

決議：同意訂定財產清點管理和修繕相關之採購和驗收作業準則，而對於不肖廠商和瀆職承辦人員，委員會同意與律師研議處

置。

提案八：區分所有權人大會與會人員資格認定及設立休息區讓同行者和小孩休憩。(D-8-8 張先生提案)

說明：1. 出席人員必須年滿 18 歲並憑有效證件驗證與會，及如何得以在表決計票時更具公正性。

2. 設立休息專區以利區大順利進行會議和圓滿畢會。

決議：因應新冠疫情不建議兒童陪伴參與況且並無多餘人力，去照護兒童遊戲安全，而與會人員的身分驗證當攜帶有效證件並配合驗證後參與會議。

柒、散會

桂花鄉社區管理委員會

主任委員 王台英