

桂花鄉大樓 110 年 11 月份管理委員會會議紀錄

開會時間:110 年 11 月 22 日(星期一)下午 19 時 30 分

開會地點:電腦教室

出席委員:郭姪姪、王台英、方文莉、劉珮芸、陳芋云、吳靖莉

陳正昌、張財源、郭淑靜

列席人員:興美保全公司黃文龍經理、永新廠商鄭安明先生

主席:主任委員郭姪姪

記錄:興美保全張國政

主席報告:本次會議委員出席應到 9 位，實到 9 位，合於法定開會人數。

壹、上次會議決議事項辦理情形:

決議一、社區景觀園藝廠商評選案。(上次會議決議案)

執行情形:

- 一、9/17 日實施招標公告；9/24 日截止。
- 二、植彩庭、亞馬遜及宏宇工程等廠商洽詢；其中僅有植彩庭工程有限公司送達資料。
- 三、植彩庭廠商評選委員計 9 票通過；合約內容:請加註社區大樓前步道樂樹修剪未涵蓋於平時維護項目。

決議二、垃圾場花圃整治規劃案(9 票通過)。(設備委員吳靖莉)

執行情形:

- 一、垃圾場旁花圃發現有多達 10 幾處鼠洞，數量非常驚人。
- 二、目前以投放鼠餌劑至洞內及廚餘桶附近方式處理。
- 三、於鼠洞灌水，試探是否有老鼠？目前尚無發現。

決議三、京城銀行一筆款項轉存案(9 票通過)。(財務委員方文莉)

執行情形:

- 一、此為財務委員權責職掌，請依慣例:除預留每月定期支出款項外，活期存款超過 100 萬，即可以 50 萬元為一單位轉定存。
- 二、京城銀行 10/8 轉 1 筆 100 萬定存,10/31 活存計:2,235,222 元。

決議五、電梯分眾傳媒電子看板(EIP)案(7 票通過)。(主任委員郭姪姪)

執行情形:(契約 109.12.1-112.11.30)

- 一、依據東森分眾傳媒股份有限公司 110 年 06 月 22 日 110 分眾第 2021062201 號函辦理。
- 二、依據「東森分眾傳媒」新分期方案方式支付社區「EIP 清潔管理費」受連動期日：自 110/06/15~113/04/15，共計 35 期。

時區權會決議:可予增加管理費懲罰。

(三)其責任懲罰為提高管理費壹期(三個月)由每坪 45 元提高至 95 元(增加 50 元)，三個月後仍未改善再增加至每坪 145 元(增加 100 元)，直至改善為止。

(四)承租戶凡情節重大於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分。

二、噪音擾鄰:

(一)我國《噪音管制法》只規範「噪音管制區」內，特定場所、工程及設施所發出的噪音問題，住宅場所並不受《噪音管制法》規範，所以縱然是向環保局檢舉且查有實據，也無法開單處罰

(二)《社會秩序維護法》第七十二條第三款規定：「製造噪音或深夜喧嘩，妨害公眾安寧者，處新臺幣六千元以下罰鍰」，符合者，可報請警察機關處罰，必須錄音蒐證(分貝機)。

(三)面對半夜噪音三種對應策略:

第一走《民法》途徑，請求法院讓鄰居在特定時間內，不能發出噪音；可透過寄出「存證信函」的方式處理。

第二報警，只要有「兩人以上」報案，就構成妨礙「公眾」安寧，警察可依《社會秩序維護法》開罰。

第三依據《公寓大廈管理條例》開「區分所有權人大會」，決議要求住戶強制搬遷，並變賣他的房子，讓惡鄰從社區消失。

(四)A棟 13-6 擾鄰:8月:18.28.29、9月:11.13.14.15.16.17.21.23.26.29

(五)9/17 與房客面談-請其自律，9/23、9/30 與屋主溝通-務必約束房客行為,若再有擾鄰情事,將依社維法及存證信函等辦理。

三、菸害及噪音擾鄰:

(一)依相關法規辦理，確實徹底執行，保障住戶居住正義。

(二)製作全面禁菸告示牌及印製文宣資料，加強宣導。

(三)如有發現相關影響生活之情事，可撥打台南市環保局 24 小時

(四)公害陳情專線:06-6572916#222，及全國陳情專線:0800-066666

大家一起杜絕菸害及擾鄰事件。

(五)制定相關罰則於區大會議討論訂定，以達管理之效果。

四、大樓冷氣排水系統有阻塞情況等:

(一)CO2 氣體灌通法，工程繁瑣且不易產生效果。

- 一、社區公設冷氣約有 6 年未實施保養維護。
 - 二、社區公設冷氣計有:大廳 2、俱樂部 4、健身房 2、男女更衣室各 1、圖書館 2、電腦教室 2、桌球室 2、電影院 2、VIP4、汗水機房 1 等,合計 25 台;保養項目有:主機、出風口、濾網等 65 項。
 - 三、另俱樂部 1 樓接水盤 1 具有鏽損滴水,另行估價簽案。
- 決議:先實施大廳 2 座大冷氣機受惠多數住戶保養為主,相關冷氣設施區分 3 個區域實施,預計年底陸續實施,至明年年前完成保養。

決議五:大廳沙發檢整案(7 票)。(設備委員吳靖莉)

執行情形:(郭姪姪主任委員附議)

- 一、大廳沙發為 92 年採購 1.2.3 人座組,其中 2 人座靠背已有破損,以及坐墊除 1 人座外完整外,已有下沉無彈性狀態。
- 二、經詢價:以修補方式約:2 萬元;採購約:3.2 萬(合成皮)。

決議:

- 一、本案會簽:修繕 2 人座-4 票、全修-3 票、購置-2 票(1 票-2 人座)。
- 二、11/22 會議再次決議:5 票通過:修繕 2 人座沙發。

貳、管理中心工作報告:

1. 調閱及詢問 10/3 日晚上 19 時垃圾場住戶:
10/3 日約 19 時有住戶詢問清潔員,如何分類?隨即遭在場住戶直述:分類是清潔員事務;委員會重申:分類是住戶應盡之義務。
- 2.10/5 A-11-7 蔡小姐因債權問題,地方法院下午至社區-強制執行物品查封,惟住戶未應門,執行人員隨即離開社區。
- 3.10/8 機車道鐵捲門上午再次故障,約 9 時即聯繫格來得廠商,廠商於 10/12 日協助更換主機版及限流器次數維 5 萬次,如已超過次數,產生故障。
- 4.10/12 處理 B-8-11 林女士因中風,經常請求管理室同仁協助,今日與社會局社家科及林女士兒子紀先生面談,爾後其母親如再有要求管理室協助,管理室即撥打紀先生(她兒子)電話,由他與其母親溝通,且近期紀先生都陪同其母親,也另外於新營尋找房子,準備遷移至新營居住,管理室人員不得任意進入住戶屋內行使私人事務。
- 5.10/13 下午 15:30 陳怡珍議員至社區關心步道與馬路落差會勘,並至桂花公園換勘步道狀況。
- 6.10/13 傍晚於垃圾間放置垃圾袋為 A-3-11 住戶所聘清潔人員,已向該住戶說明,請其約束及提醒清潔人員依規定實施!

流程,除緊急性公告外,一般性質公告,最少須 3 天公告期限。

- 23.10/29 上午 10:30 陳怡珍議員協助桂花公園深夜燈光及步行路線規劃,過程圓滿順利,俟權責單位公文送達,賡續辦理。
- 24.11/2 處理大樓前:區公所於社區步道與馬路間鋪設斜坡,泥做表面有損壞,內層出現沙子粉末,通知廠商及陳怡珍議員服務處反映。
- 25.處理中庭右側門維修案,右側門下方合頁已修復,上方合頁因銹死,開啟時,上方合頁亦脫節損壞,已請廠商盡速調配材料處理完成。
- 26.櫃台監視器錄影 E 主機已更新完畢,惟該部螢幕顯示器已異常,畫面效果不佳,如損壞即建議予以更新
- 27.因疫情已趨緩,社區俱樂部三溫暖、蒸氣室烤箱設備,自 11/4 日起配合疫情管制,恢復使用。
- 28.11/4 廣達廠商上午至俱樂部 1 樓門口上方,更新冷氣接水盤。
- 29.11/4 嘉瑋廠商上午實施發電機 AVR 更換,測試:發電機已正常運作
- 30.11/4 任真修紗窗門廠商上午維修 B 棟 1 樓紗門。
- 31.11/4 處理已核准淘汰品:電腦主機 X1.監視器 X1.燈具 X8.水龜 X1
- 32.處理 10/29 日晚上約 7 時:住戶不慎於倒廚餘時,應未察覺塑膠袋掉入白色廚餘桶。請其務必配合:非廚餘物不得倒入廚餘桶。
- 33.大門口 3 支 I:禁止停車立牌,興美公司已重新製作更新。
- 34.11/8 汽車道感應器異常,已於上午更換完畢,車道設備運作正常。
- 35.11/8 反映:B-4-6 住戶菸味再次飄入,依開元所警方表示:能協助記錄,記錄可供住戶民事訴訟之依據,另管理人員:填寫相關記錄備查。
- 36.11/9 機械車位 141 號故障,經日顯檢視:馬達故障,緊急搶修一已更換馬達。
- 37.機械車位 232 號後方 7 支廢水管路,左邊第 2 支-近機械車位下緣管路滲漏水,請永新協助處理,永新初步使用塑鋼土暫時止漏。
- 38.11/10 E 棟 8 號電梯 1 樓及 8 樓按鈕故障,廠商緊急調料處理。
- 39.11/11 請汗水廠商協助將汗廢水管路及集水槽,再標示清楚。
- 40.11/11 與後哨一同查看頂樓地面,僅有 A 棟 1 處及 E 棟磁磚攏起龜裂-有滲水之虞,餘 B.D 棟狀況良好。
- 41.11/12 請奇星廠商盡速將櫃台監視器裝設位置與現場標示確認是否一致?另除 E.F 主機外,各主機操作流程,需確認無誤。
- 42.處理 E-6-9 住戶礦泉水桶如何擺置,讓廠商回收乙事,進一步了解處理後,已與住戶協調溝通。
- 43.大廳東側門(往 E 棟方向)無法於開啟 90 度後固定,廠商至社區檢視,

提案三:嘉瑋企業行續約案 (提案:吳靖莉設備兼消防委員)。

說明:嘉瑋企業行契約至 110/12/31 截止。

決議:8 票通過:採招標方式。

提案四:櫃檯繳費 e 化案。(提案:財務委員方文莉)

說明:

- 一、建議櫃台現行書面作業轉 e 化作業。
- 二、首府廠商先前已至社區實施 2 次操作說明,期間主委、財委、總幹事及秘書皆參與討論。

決議:9 票通過:

- 一、關於實施 AI 會計系統的後續維護費用,已與首府確認金額是 2000 元整,與興美公司確認:屬物管公司回饋項目,所以社區不需支付此部份費用。
- 二、欲導入此套系統,社區需再採購無線高階掃描槍。

提案五:社區管理費逾繳案。(提案:財務委員方文莉)

說明:

- 一、B-9-6:108.10-110.9=8 期(24 個月)=29,160 元。
- 二、B-12-1:110.1-110.9=3 期(9 個月)=12,555 元。
- 三、B-4-6 違反菸害(空汙問題),責任懲罰 9,936 元未繳。

決議:5 票通過:

- 一、現有 B-4-6.B-9-6.B-12-1 等逾期管理費,經查證:其中僅 B-12-1 自來水已辦理拆錶。
- 二、逾期管理費請依程序實施催繳,如催繳所需費用,由該戶區分所有權人全額負責支付。
- 三、社區已完善實施催繳程序,屆時如所有權人因本身疏失而影響自身之財損,當事人應負全責。

提案六:公共設施修繕處理案。(提案:主任委員郭姪姪)

說明:(B-2-13、D-12-3、E-5-9、E-14-6 公設修繕相關住戶)

- 一、日前因公設滲漏水致使機械車位 119.161 車輛受損;B-2-13:冷氣排水公管阻塞及 E-14-6:頂樓漏水,導致室內裝修損壞等。
- 二、119 及 161 車位尚未實施防漏工程;店面 26 號公管經常阻塞。
- 三、俟廠商實施防漏工程,相關資料已彙整,後續辦理。

決議:9 票通過:

3.若續住不換床單,可依當日原價折扣\$200 元收費。

(六)大廳擺攤:周一至周五-17-19 時(非住戶:100 元,住戶:50 元)案?

決議:

- 一、 5 票同意依疫情指揮中心,社區設施仍以二級防疫管制。
- 二、 為維護社區防疫安全, VIP 房、電影院及大廳擺攤等,現階段仍不宜開放;其餘設施依社區現行規範實施。
- 三、 未開放設施,俟疫情較為安全穩定時,再依管制中心依據實施。

提案九:化糞池整治規劃案。(提案:設備委員吳靖莉)

說明:

- 一、 住戶反映:在家中有時會聞到化糞池味道。
- 二、 請永新汙水廠商協助會勘:建議抽取化糞池:1 次/半年。

決議:8 票同意依永新專業廠商之建議,半年實施整治 1 次。

提案十:後門出入口上方增設採光罩案。(提案:B 棟黃先生)

說明:

- 一、 逢雨天,若有帶著嬰幼兒之住戶,在開啟後門感應時;既要顧及嬰幼兒又需撐雨具,常措手不及而受到雨淋。
- 二、 於該處出入口上方增設採光罩,讓實施感應進出之住戶,逢下雨時不致淋濕。

決議:1 票同意未通過:效果不大,不建議設置。

肆、臨時動議:

提案一:大門與中庭門間再增設 1 支監視器案。

(提案:郭姪姪主任委員)(附議:吳靖莉設備兼消防委員)

說明:

- 一、 現社區大樓前僅裝設 1 支監視器,此監視範圍以大樓前東西方向步道為主。
- 二、 近期大樓大門前步道與馬路間偶有意外事故發生,調閱現有監視器,無法確實查看大樓前現況。
- 三、 請陳怡珍議員協助解決路面高低差問題,10/20 已協助為社區鋪設約 2X1 公尺面積之無障礙斜坡。

決議:5 票同意:於中庭門位置增設 1 支監視器。

提案二:社區現有設備檢整案。

決議:6 票同意:

- 一、於 12/25(六)10:00-12:00 時，假社區大廳發送現有聖誕禮物，有冷水壺、洞洞樂、鑰匙圈及角落生物等。
- 二、參加對象:3 歲-12 歲小朋友,先到先選,送完為止。
- 三、事先公告及當天配合廣播；另信義房屋服務團隊如有贊助之禮物，以聖誕禮物方式包裝。

提案五:獎勵認真負責工作人員案。

(提案:張財源環保委員)(附議:陳正昌總務委員)

說明:

- 一、有一位管理人員協助檢整故障社區設備,如此愛惜相對為社區減少一筆約 1 萬元之費用。
- 二、總幹事說明:確實有管理人員協助檢修設備情事,如后:
 - (一)住戶 10/17 日向服務台反映:後門外出之紅外線感應開關故障
 - (二)本人與廠商聯繫:因當日為周日假期,廠商於周一才能協助;副哨管理人員柯建良先生獲得訊息後,立即前往後門檢視。
 - (三)柯員本身具有水電專業,初步研判:應為線路問題,遂將紅外線感應開關打開,重新檢整線路後,機具即恢復正常使用。

決議:

- 一、8 票通過:獎勵管理人員柯建良先生:壹仟元獎勵金。
- 二、期許如此獎勵方式,能激發並提升工作人員之士氣。

主席結論:

- 一、大廳燈光不足強化案,請搜尋鋼琴立燈或釣魚燈,以及大廳夾層裝設更大瓦數之 LED 燈泡,多案測試評估。
- 二、大廳沙發以修繕 2 人座沙發為主,請注意其修繕後之驗收。
- 三、消防水電設備及清潔廠商招標,請踴躍推薦優良廠商參加。

伍、散會:22:40 時。