

桂花鄉大樓 110 年 12 月份管理委員會會議紀錄

開會時間:110 年 12 月 21 日(星期二)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、陳芋云、吳靖莉、陳正昌
張財源、郭淑靜 (劉珮芸請假委託)

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 8 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:社區污水設備廠商評選案 (110/11/30 截止)。

(上次會議決議案)

執行情形明:9 票同意

一、永新價格同去年,合約書第 6 條第 3 項請加入增列內容。

二、投票評選:永新為汙水設備廠商,契約於 110 年 12 月 1 日至
111 年 12 月 31 日止。

決議二:社區清潔公司招標案。8 票通過 (提案:郭姪姪主任委員)

執行情形:天一環保企業社契約至 110/12/31 截止,11/25 公告招標。

決議三:社區水電消防招標案。8 票通過

(提案:吳靖莉設備兼消防委員)

執行情形:嘉瑋企業行契約至 110/12/31 截止,11/25 公告招標。

決議四:社區櫃檯繳費 e 化案。(提案:財務委員方文莉)

執行情形:9 票通過

一、櫃台現行書面作業轉 e 化作業,預計明年 1 月上線;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,社區不需支付費用。

二、社區原規劃無線掃描槍,12/2 已改採購可符合 AI 之有線掃描槍。

決議五:社區管理費逾繳案。(提案:財務委員方文莉)

執行情形:5 票通過

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。



- 四、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。
- 五、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。
- 六、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;預計 111 年 2 月實施法律程序。

決議六:公共設施修繕處理案。9 票通過:(提案:主任委員郭姪姪)

執行情形:(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、廠商 12/9 已再實施防漏工程,相關資料待彙整辦理。
- 三、攸關住戶之修繕,採及時預防與處理,避免造成財物損失,請施工廠商至社區協助修繕,務必和善有禮接待之。
- 四、社區 26 號店面位於 B1-3 號平面汽車位排水管阻塞時,因其管路位置下方為排風管,無法將 V 型管改成 U 型管,僅能以疏通方式排除阻塞問題,此為建設公司設計限制所形成問題,應定期疏通,避免造成公共管路阻塞,影響相關住戶生活品質。
- 五、B-2-13、D-12-3、E-5-9、E-14-6 等住戶因公設問題間接造成財損部分,社區已委請公共意外險負責公司辦理理賠事宜。

決議七:社區現場工作人員薪資調整案。

(提案:興美保全公司黃文龍經理代表)

執行情形:6 票同意

- 一、因應行政院勞動部基本工資審議委員會於 110 年 10 月 8 日通過 2022 年起基本工資將從現行的新台幣 24,000 元調漲至 25,250 元,漲幅為 5.21%,每月工時為 176 小時。
- 二、配合行政院勞動部 2022 年 1 月份起:基本工資調漲,微調保全公司現場工作人員:1 千元/月/人。
- 三、請興美保全公司規劃人員考核及訓練之要務,期能有健全之處理機制,維護社區之安全。

決議八:公共設施使用規劃案。(提案:文康委員郭淑靜)

執行情形:5 票同意

- 一、公設設施依疫情指揮中心,社區設施仍以二級防疫管制。

二、社區餐廳、游泳池、三溫暖、健身房、韻律室、
圖書室、電腦教室、電影院、VIP、大廳擺攤等規劃管制。

三、休閒設施開放時間:

(一)游泳池、健身房、三溫暖:週二至週日-14-22時(1格/次)。

(二)圖書室、桌球室:8時至22時(1格/次)。

(三)電腦教室:租賃方式。

三、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。

四、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。

決議九:化糞池整治規劃案。(提案:設備委員吳靖莉)

執行情形:8票同意

一、住戶反映:在家中有時會聞到化糞池味道。

二、屆時再請汙水廠商協助抽取化糞池:1次/半年(10月;4月)。

肆、臨時動議:

決議一: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)

執行情形:5票同意

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。

四、增設案於12/15簽核,已請廠商排定工程。

決議二:社區現有設備檢整案。

(提案:A棟蔡先生)(附議:郭姪姪主任委員)

執行情形:8票同意

一、電影院:

(一)本案依提案討論-提案八決議辦理:依疫情指揮中心,仍維持二
級防疫規範:電影院現行不宜開放。

(二)已先請廠商評估漏水部分,如確定開放時程,再檢整相關設施

二、社區事務使用之筆電:螢幕出現許多黑點,影響正常作業,12/10

- 已採購專業版筆電,此版功能較家庭版優,俾利提升事務之遂行
- 三、天花板樓層燈具可嘗試以大瓦數之燈泡,評估其亮度仍無效果,12/14 已採購釣魚燈加強亮度。
 - 四、垃圾場大門右外側上方牆面有一盞白光感應燈,12/10 已增設白光投射燈,便於住戶及清潔員分類。
 - 五、如修繕攸關財產事宜,應緊急優先處理為原則。

決議三:違規罰則基準表案。

(110 年區權會第二次會議提案十六決議辦理)

執行情形:

- 一、違規基準表乃依據社區生活常規訂定草案,為確實維護全體住戶生活品質所需而擬定。
- 二、社區為一自治單位,住戶應自律教育,政府相關規範事務無法於社區實施,如垃圾分類不確實、菸害防制法等,故社區可建立合理之規範,有效維護社區之常規事務。
- 三、為提昇社區居住品質,大家宜協力合作配合遵行。
- 四、本案為重要事項,因時間因素,請擬定明確細節,12 月份會議再議

決議四:聖誕節活動規劃案。

(提案:郭淑靜文康委員)(附議:張財源環保委員)

執行情形:

- 一、於 12/25(六)10:00-11:30 時,假社區大廳發送聖誕禮物;參加對象:3 歲-12 歲小朋友,先到先選,送完為止。
- 二、領取禮物每戶可領取一張摸彩券,填寫戶號後,投入摸彩箱,於 11:30-12:00 由委員抽出數名幸運住戶得主。
- 三、另信義房屋服務團隊將裝扮聖誕人員,並贊助 45 顆溜溜球 DIY 彩繪及 6 個禮物,增添聖誕氣氛。
- 四、溜溜球 DIY 彩繪:
 - (一) 於當日 9:50 時排隊參加(不必提早排隊);如人數超過 45 人,則請信義房屋團隊抽籤決定參加孩童。
 - (二) 彩繪用具由信義房屋提供,如參加人數踴躍時,由信義房屋區分 2 個時段實施;參加彩繪孩童,須全程參加至活動結束。

決議五: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)

執行情形:8 票通過

- 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。
- 三、已簽請獎勵管理人員柯建良先生:壹仟元獎勵金;期許如此獎勵方式,能激發並提升工作人員之士氣。

貳、管理中心工作報告:

1. 11/23 查察 11/18 日 D 棟曾先生對副哨咆哮乙事,錄製監視器內容
2. 11/23 汽車道出口左側警示燈異常,故障原因為線路斷裂,廠商重新配線後,恢復正常。
3. 11/25 公園管理課修剪樹木桂花公園樹木。
4. 11/26 再次催繳 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。
5. 11/24 四位委員提出:於 12/3 日晚上 19:30 召開管委會臨時會議,因公寓大廈條例法規訂:乃區權會程序,依區權會規章辦理
6. 11/30 嘉瑋水電更換泳池馬達及除毛桶,除毛桶檢視孔有裂痕,請其再次檢修後,驗收合格。
7. 12/2 採購完成 AI 系統之有線掃描槍,符合櫃台財務系統現況作業
8. 12/6 園藝廠商植彩庭整理維護園藝驗收,請廠商補充盆栽肥料及消防標示牌施工不慎損壞,請廠商製作新品。
9. 12/6 汗水維護廠商上午至社區實施:水質檢測及水量計校正,社區汗水水質狀況合格。
10. 12/8 處理 D-8-2 房客近期 2 周約有 10 次擾鄰情事,,已請屋主確實要求房客:勿再有擾鄰情事。
11. 12/8 光成廠商至社區協助 A 棟頂樓 2 號安全門變形修復。
12. 12/9 社區請嘉瑋廠商協助備料:燈泡(20)及燈管(25)。
13. 12/9 真工屋及華特普廠商檢視 119、161 機械車位、B-7-10 窗框外牆、電影院及頂樓(A 棟 X1、E 棟 X2)等漏水案。
14. 12/9 光成廠商協助更換交誼廳玻璃門地鉸鏈,驗收合格。

- 15.12/10 社區採購專業版筆電,驗收合格。
- 16.12/14 協調嘉瑋工程協助架設社區聖誕燈,已裝設完畢。
- 17.12/14 通知嘉瑋工程更換 2 號廢水箱左車電池開關故障,因事關廢水排放安全,請其盡速更換。
- 18.12/14 泳池過濾桶水無法進入過濾,下午本人會同教練至現場告知:排氣閥位置,稍許打開後,水正常進入過濾桶。
- 19.12/16 光成廠商協助修復 E 棟頂樓 E2 號安全門,驗收合格。
- 20.合約廠商保養:(檢修以合約廠商為主;若報價過高,則取他家實施)
 - (1)嘉瑋工程:12/6、12/20 日。
 - (2)植彩庭園藝維護:12/6。
 - (3)永新汗水:12/7 保養。
 - (4)三菱電梯:12/8 日。
 - (5)奇星廠商:12/15。
 - (6)日顯機械:12/16 日。

參、提案討論

提案一:環境清潔廠商投標評選案 (110/12/31 截止)。

(上次會議決議案)

說明:

- 一、11/25 日實施招標公告;12/10 日截止。
- 二、天一環保企業社、甲鼎清潔、十方清潔及朵立清潔等參加;僅天一環保企業社及朵立清潔社送達投標資料。
- 四、投標廠商資格審查:
 - (一)12/14 晚上 19:30 假交誼廳,由主委、環委及總務委員等實施。
 - (二)審查結果:
 - 天一:1.保養清潔時程規畫表 2.回饋項目。
 - 朵立:1.請提供現場服務社區單位 2.人力規劃執行力(含缺員應變)
 - 3.回饋項目 4.社區資源回收每日 1 次?

決議:遴選票數:(12/21 簡報、遴選)

- 一、天一環保:8 票;朵立清潔:1 票。
- 二、天一環保報價單,金額有出入處,請再詳細加註原因。
- 三、回饋項目如無法排定實施,是否以價金回饋社區?

提案二、水電消防廠商投標評選案 (110/12/31 截止) 投標廠商代表

說明:

- 一、11/25 日實施招標公告;12/10 日截止。

二、國霖機電、永昇消防、名越消防及嘉瑋電機等廠商參加投標。

三、投標廠商資格審查:

(一)12/16 晚上 18:45 假交誼廳,由主委、設備兼消防委及安全委委員等實施。

(二)審查結果:

永昇:技術人員證照逾期。

名越:1.未提供社區標的物範圍內意外險 2.技術人員證照逾期

嘉瑋:1.企畫書缺消防演練 2.技術人員證照逾期 3.使用免用統一發票,故無 401 表 4.無加入相關工會。

國霖:技術人員證照逾期。

辦法:遴選票數: (12/21 簡報、遴選)

一、嘉瑋工程:5 票;名越消防:3 票;永昇消防:1 票;國霖機電:0 票。

二、得標廠需確認:請加註以下條款

(一)保養時請檢視處理社區地下室及頂樓排(抽)風扇設定器校正。

(二)乙方人員到案場服務,請持有最佳服務品質來完成修繕,不得含有其他個人情緒因素(如咆哮,不當語詞),如未盡改善事宜,甲方可要求隨時終止契約服務。

提案三、社區管委會會議出缺席律定案。(提案:主任委員郭姪姪)

說明:

一、社區管理委員為無給職,熱心參與社區事務。

二、社區規約律定每二個月至少召開會議乙次。

三、請委員參與相關會議及活動,能盡量出席參與。

決議:7 票通過

一、請委員熱心參與社區相關事務;出席會議有出席津貼,如有遲到或早退 15 分鐘者,不得領取出席費。

二、因重要事項無法到場出席,得以請假程序完成。

提案四、修正區權會議紀錄使之正確,免有登載不實及偽造文書之嫌

(提案:環保委員張財源)

說明:

一、本年度區權會議部份紀錄登載不實,恐有登載不實及偽造文書之嫌,請修正,使其記錄正確。

二、提案人於會議上所提出之資料,可以置入會議紀錄;權責委員所提出說明資料,可以不列入紀錄?

決議:主席裁決:

- 一、提案人於會議上所提出之資料,經詢問律師:為有效文件,可以置入會議紀錄;權責委員提出說明與提案決議無直接影響,考量會議紀錄篇幅,故不再置入會議紀錄。
- 二、本案如有任何意見,請向權責單位提出有效裁決。

提案五、公寓大廈條例第 16 條第一項至第四項之生活常規違規罰則案
(區權會提案十六決議辦理)

說明:

- 一、實施違規事務,先公告 7 天周知:如違規罰鍰基準表公告 7 日後,即開始執行處理流程:
- 二、違規勸導流程:
 - (一)第一次違規以勸導方式:一般性(未即時影響他人生活者,3 日內改善;3 日內仍未改善者,處以最低罰鍰);如影響他人者,未立即改善者,第一次處以最低罰鍰。
 - (二)第二次違規處以最低罰鍰 2 倍,採累計制,惟不得超過最高罰鍰
 - (三)最高罰鍰仍未改善者,屬惡性違規,應予以處以最高罰鍰外,並於區權會討論。
 - (四)如違規處以罰鍰為房客:有即時影響他人生活者,房東必須於 10 日內解除租賃契約;如無直接影響他人生活者,房東必須於 30 日內解除租賃契約。未解除租賃契約者,區權人將負起相關責任,並列入區權會討論。
- 三、違規申訴流程:

如被勸導者如無違規行為,7 日內可向服務台提出;管委會將查核實際情形。
- 四、違規勸導者,如有對第一線人員發生口語等不當行為者,管委會將取消勸導改善期,立即予以罰鍰處置外,並將視實其不當行為,採取相關之程序,確保第一線人員執行勤務之安全。
- 五、如違規處以罰鍰,除須改善違規行為外,限 7 日內繳納罰鍰;未繳納者,經催繳仍未繳納者,將寄發存證信函,罰鍰催繳期間所需各項作業費,由區權人全額負責支付。

決議:7 票通過辦理;違反常規罰則基準表-如附件。

提案六、社區停車場車格規劃及管理案。(提案:總務委員陳正昌)

說明:

一、區權會決議:1+5 機車及腳踏車格,租賃腳踏車住戶已於 12/8 日退租,機車位已通知,尚未辦理退租事宜。

二、是否再視實際空間,規劃適當車格。

決議:依區權會決議實施;如有未盡事宜,則彈性處理之。

提案七、社區機械車位檢整案。(提案:設備兼消防委員吳靖莉)

說明:

一、社區機械車位安全數據及資料,請日顯保養廠商提供。

二、機械車位操作面板已有數個無燈光顯示,因零件已不再生產,且廠商庫存僅有 5 個;因仍可使用,故不建議更新。

三、電腦設備與面板為同一設定裝置,如面板無法更換時,電腦亦須同時與面板更換另一機種,費用依車位數量多寡而有所區別。

四、日顯廠商 12/16 保養維護,發現機械車位計 9 個區域積水:區域有 (1)1-23(2)31-50(3)51-73(4)74-88(5)89-103(6)104-118(7)126-140 (8)141-155(9)181-194 等 9 區域,請防漏廠商一併協助檢視,有 5 區積水約 10 公分,4 區約 2 公分。

決議:9 票通過

一、社區機械車位安全數據及資料,請日顯保養廠商提供。

二、日顯廠商 12/16 保養維護,發現機械車位計 9 個區域積水,請相關廠商協助檢視積水原因?

提案八、管理人員執行勤務流程案。(提案:安全委員陳芋云)

說明:

一、如警治單位辦案,經現場人員確認該員身份無誤後,應立即向總幹事、安全委員及主任委員報告後,由值班管理人員協助查察。

二、取得相關訊息後,警方持掃索票至社區進入社區搜索,組長確認搜索票無誤後,由管理人員陪同警方執行公務。

決議:陳報興美保全公司議獎。

提案九、強化採購驗收流程案。(提案:環保委員張財源)

說明:之前有採取委員輪值驗收,爾後許久未見此流程,建議排出輪值表,讓委員了解何時輪值驗收,有事無法驗收時,可先請其他委員代驗

決議:3 票同意:未通過

依社區既有律定委員職權,由專責委員負責各自權責之工程驗收;不再增排驗收輪值表。

提案十、強化管委會會議直播功能案。(提案:環保委員張財源)

說明:

- 一、管委會會議直播已經區權會通過,因會議過程與決議事項與住戶息息相關,住戶們作息時間不同,無法全程配合管委會會議時間收看直播,應將會議過程放於平台上,讓住戶可選擇想收視的內容。
- 二、直播內容是否再區分小段,提供住戶更容易瀏覽。

決議:依 110 年區權會提案四辦理

- 一、管委會會議以 Youtube 直播,帳戶為:台南市桂花鄉社區。
- 二、住戶可以上網隨時點閱會議內容,無須付費;會議內容如需選擇閱覽部份,可以快轉方式處理,社區不再實施剪接;目前畫面無字幕,日後會解決處理。
- 三、已關閉系統聊天室,如住戶有意見或建議,請親自列席會議說明

提案十一、管理委員職責執行案。(提案:安全委員陳芋云)

說明:

- 一、社區事務繁雜,不及討論相關事務,建議於群組取得共識。
- 二、各委員請依本身職責行使權責事務,如有任何意見,請與權責委員討論,並尊重權責委員之職權。
- 三、總幹事是綜理行政人員之工作進度,需處理事務複雜度高;執行管委會決議以及主任委員指示交辦事項。

決議:主席裁決:邀請委員進入管委會群組,並請委員們相互尊重。

提案十二、社區辦理消防講習案。(提案:設備兼消防委員吳靖莉)

說明:

- 一、克災消防科技公司 110.12.1 函:義務至社區辦理消防講習與防火逃生說明,時間 30-40 分鐘。
- 二、講習結束後,將致贈環保隔氧科技膜滅火器 2 支(價值 3360 元)。

決議:全體委員一致請設備兼消防委員依權責意見辦理;權責委員意見:社區目前消防安全演練教育乃水電消防合作廠商協助處理,暫不考慮規劃其他演練方案。

肆、臨時動議:

提案一:社區 108 年 9 月及 10 月一筆 5500 元款項案。

(提案:財務委員方文莉 附議:主任委員郭姪姪)

說明:以上金額為裝修工程保證款,與社區款項無直接影響,惟必須了解

其金額入帳及出帳明細。

決議:全體無異議通過:請社區秘書詳細查察庫房憑證資料。

提案二:AI 系統回饋費用案。(提案:環保委員張財源)

說明:社區財務資料原先請會計師處理,現準備規劃轉 AI 系統,二個系統如有剩餘價差,是否回饋社區?

決議:

- 一、興美保全黃經理:公司負責社區財務資料屬回饋項目,非價金議價方式,AI 系統是否購買其版權?公司仍在評估中;且 1 月份將會有書面資料與 AI 系統雙軌並行時期,本公司需支付 2 筆費用,超出費用是公司吸收,公司亦不會向社區索取超出費用;所以,回饋項目無價差金額。
- 二、主席裁決:因時間已晚,如有意見,再提出討論。

主席結論:

- 一、提案四:修正區大會議紀錄,免有登載不實,偽造文書之嫌。

決議:

(一)本社區 110 年度第 15 屆區權大會,區權會紀錄:有律師在場,合乎行政程序。

(二)提案人言及偽造文書之嫌,矯枉過正,如有任何意見,請向權責單位提出有效裁決。

- 二、提案五:本屆區權會提案十六之決議(詳見區權會議記錄)

自區權會議紀錄公告期滿,住戶均無異議;為了社區自律、求新、進步,將實施執行:維護社區住戶之生活品質。

- 三、管委會自 12 月以 Youtube 直播,帳戶為“台南市桂花鄉社區”,歡迎住戶隨時上網點閱,無須付費。

- 四、2021 年即將結束,雖有疫情生活紛擾,社區營造在您我,喜樂勇敢迎接新日子吧!

- 伍、散會:23:20 時。

桂花鄉大樓違反常規罰則基準表

序	違反事件	罰則基準 (新台幣:元)	參考法條	備註
1	各類菸(煙)害	3000-15000	公寓大廈管理 條例第16條	一、 首次採勸導 方式,未配 合改善者, 即啟動罰則 機制。 二、 屆時未改善 或不履行者 ,每10日為 一個單位, 得連續予以 處罰之。 三、 若住戶30日 內仍未改善 及履行者, 得採取法律 等途徑,相 關費用由違 規戶區權人 全額支付。 四、 相關訴訟費 用自存證信 函寄發即開 始計算,律 師自一審訴 訟即開始計 算給付。 五、 相關內容得 依政府相關 法令增修適 時修訂之。
2	擾亂安鄰秩序	3000-15000		
3	任意棄置垃圾	3000-15000		
4	任意製造髒亂	3000-15000		
5	車格、共同梯廡 放置雜物	3000-15000		
6	違規設置廣告物	3000-15000		
7	違規設置物拆除	時價		
8	飼養寵物 妨礙衛生 安寧、安全	3000-15000		
9	攻擊犬於公共 區域未繫牽繩	3萬至15萬	動保法29條	
10	寵物於公共區域 未繫牽繩	3000-15000	動保法31條	
11	垃圾未分類	1200-6000	廢棄物清理法	
12	使用無法辨識 內容物之垃圾袋	1200-6000	廢棄物清理法	
13	違規停車	600-1200	道路交通處罰 條例第56條	
14	管理費逾期未繳	滯納金15% 每10日5%	銀行滯納金 相關規定	
15	存證信函	1000/件	處理費用	
16	法律訴訟	社區聘任律師費	全程訴訟費用	
17	其他有妨礙 居住之事實	得參照 相關條例辦理		

依110年區權會決議及管委會12月份會議決議通過辦理。