

桂花鄉大樓 110 年 12 月份管理委員會臨時會議紀錄

開會時間:110 年 12 月 30 日(星期四)下午 19 時 30 分

開會地點:電腦教室

出席委員:郭姪姪、方文莉、吳靖莉、郭淑靜

劉珮芸(請假委託主任委員)、陳芋云(請假委託財務委員)

王台英、陳正昌、張財源(請假無委託)

列席人員:興美保全公司黃文龍經理

嘉瑋企業行、名越消防、永昇消防

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 4 位(委託 2 位),開會有效人數 6 位,合於法定開會人數。

壹、主席報告:

臨時會目的:

- 一、在於確認 12/21 管委會評選合作廠商,是否能配合社區實施相關安全作業事項而召開。
- 二、故再邀請相關廠商列席參加,明確了解相關事務及協調評估:
新年度合約及相關事務討論

貳、提案討論:

提案一、

協調與評估水電消防廠商訂定年度新合約及重要相關事宜案。

說明:

設備兼消防委員:

一、年度消防安檢:

- (一)由於社區目前消防安檢,未實施全面安檢,且受信總機已有顯示故障,高雄城中城事件,桂花鄉是大社區,尤須謹慎。
- (二)社區 12/21 已遴選消防機電合作廠商,合約有要求廠商嘉瑋第一年是以月保養日實施檢測。
- (三)12/27 因機械台故障及廢水排放池,相關問題討論說明。
- (四)新年度即將簽約前提下,希望嘉瑋能在居家安檢部份,能實施 2 次夜間檢查,嘉瑋卻表示:希望配合於月保養日實施。
- (五)以往社區之配合廠商,都會排定夜間或是假日時間;社區屋齡近 20 年,應謹慎實施。

二、聖誕燈布置:以往是社區秘書與保全人員負責。近年來,水電廠商都會協助處理室外部份,室內部份仍是社區負責



- 三、消防演練計畫及編組製作及申報。契約載明:屬於合約廠商需協助處理部份。嘉瑋則認為:申報作業不應該是廠商負責。
- 四、機電廠商進駐社區服務,必須標示及設備操作手冊。嘉瑋已進駐社區服務 2 年,看不到嘉瑋有對於設備兼消防委員剛才所說明之部份處理;現在設備所張貼資料,是以前廠商所製作。
- 五、目前嘉瑋是第一順位,希望得到嘉瑋明確答覆,請嘉瑋廠商;如無法配合,請提出討論,希望過程不要產生不愉快情事。
- 六、權責委員與預合作廠商嘉瑋企業行討論合約細節,部份內容無法達成共識;且工作執行中,部份事務無共識。
- 七、如年度消防安檢:需排定 2 個日期,提供住戶實施居家夜間或假日檢查(需考量上班住戶時間)、聖誕燈:布置、消防演練計畫及編組:製作及申報、頂樓抽風機:時間設定器檢測、電源開關:標示等,認知上仍有很大差距。

嘉瑋企業行:

- 一、社區要求若不能配合,請自動退場,這怎麼會是協調。
- 二、本公司認為社區挖洞給廠商,且社區已經違約:契約第 14 條載明:如未書面通知,社區即違約。
- 三、受信總機亮燈,公司一再請社區處理,不是公司不處理,而是社區都未處理。
- 四、社區聖誕燈以往布置是經理與工作同仁布置,現在是全部推給協力廠商。
- 五、12/11 停水:自來水公司有公告,以往停水會把水先打上去,讓住戶有水可以用,為何其他大樓有停水公告?社區沒有?
- 六、冷氣開關:不是我們應該要處理的,冷氣廠商工程,應該是冷氣廠商要處理,不是我們應該要做的,權責要分清楚。
- 七、廢水池 2 號水位 10:51line 聯絡:廢水池零件請盡快更換; 10:57 打電話到我手機通知:廢水池滿出來;前後時間 6 分之差,且告知內容不同,訊息無法傳達正確,公司如何有效處理?
- 八、住戶居家消防安檢,是配合年度消防安檢 2 個時段

總幹事:

- 一、與嘉瑋企業行合約截止通知:

(一)社區於 11 月份管委會會議結束後,11/25 總幹事即以 line 說明及夾帶社區「消防合約招標公告」書面通知嘉瑋企業行,並於社區相關訊息公告;期間陸續有國霖機電、名越消防及永昇消防等

廠商詢問,參與社區 111 年度合約招標。

(二)嘉瑋公司人員 11/26 詢問:招標相關細節?總幹事回覆:如公司有意投標,請送達企畫書 2 份及報價單 10 份。

二、12/29 日上午冷氣保養,廠商無法找到開關斷電:

(一)約 10 時恰嘉瑋公司保養人員在大廳,請公司協助告知開關位置,公司同仁回覆:他們也不知道,即離開社區。

(二)在場財務委員請總幹事與公司老闆聯繫協助,總幹事立即與剛離開社區之一保養師:黃先生聯繫,請其協助;黃先生回覆:會告知老闆。

(三)老闆至社區後即指責社區:為何動不動就要求公司處理事務等語詞。

(四)總幹事回覆:社區電源開關無法確認,社區請求水電合約廠商協助,怎會不合理?總幹事當下亦表示:如合約廠商認為應該給付相關費用,可以提出,社區從未拒絕支付相關合理費用,請嘉瑋提出,無須處處抱怨。

三、聖誕燈布置:

(一)總幹事詢問資深同仁:聖誕燈如何布置?室外:水電協力廠商協助,室內為社區工作同仁協助。

(二)布置完後,文康委員告知:有 2 棵欒樹未布置,12/7 再通知嘉瑋將漏拉線位置再協助補上。

四、年度消防安檢-居家消防檢查-2 個夜間時段

嘉瑋公司說明:住戶居家消防安檢是配合公司年度消防安檢 2 個時段,除此之外,是配合保養日協助住戶檢查。

五、社區消防自衛編組製作及申報:

嘉瑋說明:是公司協助提供表格,實際填寫及申報應該是社區防火管理人處理(惟合約書內容:第四項第 7 款載明:製作自衛消防編組及共同消防防護計畫書;而非僅提供表格-契約如附件)。

財務委員:

一、12/22 社區機械車位機坑積水,經日顯保養技師告知:為廢水池放流口水位與地下室地面差低於 220 公分以內所致。社區即刻請貴公司協助處理,當時處理過程中,林姓保養師對總幹事大聲咆哮,總幹事當場制止其咆哮行為,未見其改善,即向公司反映此事;基於雙方合作關係,即使有任何理由,也不應有此種行為發生。

二、財務委員上屆擔任監察委員時,社區協調貴公司與社區一起實施

- 消防設施改善案驗收,當時華經理答覆:貴公司常常無法配合。
- 三、貴公司於 12/21 社區管委會評選為第一順位合作廠商,社區與貴公司簽約前,由權責委員與貴公司討論合約細節,這是基本程序,還沒簽約,那來違約!如依去年合約第 14 及 15 條約,社區已經於 11/25 通知:111 年合約採招標方式,又何有違約情事。
 - 四、消防安檢時間居家安檢時段,是配合公司保養日同時實施;社區請貴公司排 2 個晚上時段實施,貴公司是回應:盡量配合;我們是要您確認排定 2 個晚上實施,而不是盡量。
 - 五、消防自衛編組是否要收費
 - 六、嘉瑋在討論合約內容,有許多不能配合之處,社區如何與貴公司進行合作關係。
 - 七、如有機會簽約合作,服務社區之技師,要有專業性及禮貌態度。

提案二、

如嘉瑋廠商訂定合約內容無法達成共識,考量社區水電消防合約將於 110/12/31 截止,顧及住戶生命財產安全,則需立即實施評選:適當合約廠商。

說明:

- 一、如第一順位合作廠商無法配合社區相關事務,考量社區住戶財產與安全,有必要即刻實施遴選作業。
- 二、事前有邀請:名越及永昇 2 家廠商準備列席說明,可請廠商至現場說明。
- 三、名越消防廠商已經離開社區,請永昇廠商列席說明:

永昇消防:

- 一、公司有投保-保養維護意外責任險。
- 二、消防安檢費用涵蓋每月保養費。
- 三、上班住戶居家安檢:
住戶安檢視疫情嚴重性來決定是否要執行,如住戶堅持要檢視,我公司會另排時間配合。
- 四、社區頂樓抽排風扇之設定器列入檢視;有停電及不停電 2 款。
- 五、消防演練計畫完成及送達:
製作自衛編組資料上半年度於 1 月 1 日至 6 月底前,下半年度於 7 月 1 日至 12 月底前完成送件;如需安排現場演練請大樓先提早告知(至少 3 個月前),現場演練費用另計\$3,000 元/次(會使用大樓現有設備做為演練)。

大樓現有設備做為演練)。

六、 我公司保養人員態度良好,可溝通,為避免發生誤會及爭執,請先告知須注意事項與溝通配合方式。

七、 消防機電設備操作要領:可教導現場保全人員基本操作要領。

八、 重要設備零件採購及搶修時間:

保養人員保養時若有發現設備缺失,會先主動告知社區總幹事或管理員,事後會彙整資料開立估價單供管委會參考;若遇到需緊急搶修之工程,會先請總幹事或管理員先通知管委會,確認同意後,將先進行搶修工程。

九、 年度保養維護設備時程表:會製作。

十、 聖誕燈佈置及復原時機? 會酌收工資,視施工人數、燈具數量、佈置區域,先估價確認過單同意後施作;也可前一個月(11月)保養日時先布置部份,餘再12月保養日時協助,可節省社區人物力

決議:

一、 如天一環保企業社,社區在簽合約前有相關疑問,必須釐清後,才能進行合作契約簽訂。

二、 希望還是嘉瑋協助,廠商也說:服務態度會注意,而且此家廠商價格比較便宜。

三、 嘉瑋與永昇 2 家廠商價格都是一樣,永昇僅有少數項目是使用者付費;如採保養日實施社區臨時性之項目,可不收費。

四、 12/29 冷氣保養開關協助查出位置事務,嘉瑋的態度表現即不是配合度很好的廠商。

五、 名越消防無列席說明(有預備列席,尚未說明即離開社區)

六、 遴選合作態度良好廠商:(遴選票數有 6 票)

永昇 5 票、嘉瑋 1 票(唱票並請文康委員監票:票數無誤)。

參、主席結論:

一、 通知嘉瑋廠商相關事宜,並非廠商所想像。

二、 即刻與永昇消防協調,密切與嘉瑋廠商銜接。

肆、散會:21:45 時。

*社區管委會會議直播說明:

社區管委會會議內容,歡迎各位住戶收看直播或重播,請使用-

Youtube APP 或 Youtube 網址,搜尋“台南市桂花鄉社區”即可,並建議訂閱該頻道。

附件

8. 撇水泵浦機組

9. 泡沫泵浦機組

四、發電機組保養如下：

1. 蓄電池保養測試

2. A T S保養測試

3. 機油檢查

4. 水箱檢查

5. 油量檢查

6. 發電機發電電壓測試

7. 110年度大樓消防設備安全檢查申報，由乙方代為申報，(其費用含在保養服務費內，若甲方提前解約則須依月份比例給付其申報費用)，製作自衛消防編組及共同消防防護計畫書。

五、合約期間自民國 110年 01月 01日起至民國 110年 12月 31日止，

/