

桂花鄉大樓 111 年 1 月份管理委員會會議紀錄

開會時間:111 年 01 月 14 日(星期五)下午 19 時 30 分

開會地點:電腦教室

出席委員:郭姪姪、王台英、劉珮芸、方文莉、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

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:環境清潔廠商投標評選案 (110/12/31 截止)。

執行情形:(遴選票數:天一 8 票、朵立清潔:1 票)

- 一、天一環保企業社簡報時報價單,金額細節不清楚? 12/23 請廠商在報價單金額部分加註說明,提供審查委員明瞭。
- 二、報價單確認無誤,12/27 日正式通知天一環保企業社送契約書。
- 三、天一環保企業社 12/28 送達契約書,社區 12/29 審查簽約完畢。
- 四、社區招標過程如確有洩漏價格事宜,是否了解清楚。
- 五、主席按:本案於 110 年 12/21 日開會,正式由投標廠商公開簡報,有錄影存證及人證物證;如有明確事證,可送相關單位查明。

決議二、水電消防廠商投標評選案 (110/12/31 截止)

執行情形:(遴選票數:嘉瑋工程:5 票;名越消防:3 票;永昇消防:1 票;
國霖機電:0 票)

- 一、得標廠商需確認:請加註以下條款:
保養時請加註處理社區地下室及頂樓排(抽)風扇設定器校正。
- 二、12/27 及 12/30 與第一順位嘉瑋廠商協調討論:
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、各電源開關:標示註記等...,雙方認知上仍有很大差距。
- 三、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:能符合社區消防水電等各項保養維護安檢等適當合約廠商。
- 四、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)
- 五、社區 1/3 正式寄發:與嘉瑋企業行契約 110.12.31 截止函。



決議三、社區管委會會議出缺席律定案。(提案:主任委員郭姪姪)
執行情形: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。

決議四、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)

執行情形: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。

決議五、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)

執行情形:7 票通過

- 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。
- 六、違反常規罰則基準表-於 110 年 12 月 29 日各棟走道公佈欄。
- 七、110 年 12 月 29 日公告:車格及樓層放置物品,請於 1/5 日前移除,1/6 日起實施取締,目前將針對較嚴重及已勸導 2 次未改善住戶發出:改善最後期限通知單。
- 八、送達改善最後期限通知後,仍無改善者,除依規約辦理外,並再函文工務局處理。

決議六、社區停車場車格規劃及管理案。(提案:總務委員陳正昌)
執行情形:依區權會決議實施;如有未盡事宜,則彈性處理之。

決議七、社區機械車位檢整案。(提案:設備兼消防委員吳靖莉)
執行情形: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、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、機械車位機坑積水原因:廢水池 2 號及 3 號排放池,其水位與地下室地面應保持 220 公分以上,若低於 220 公分以內,廢水將會逆流至機械車位機坑(此項已列入消防機電合約)。

決議八、管理人員執行勤務流程案。(提案:安全委員陳芋云)
執行情形:

- 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,警方持搜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。
- 三、以上執行任務之保全人員,已陳報興美保全公司辦理:嘉獎乙次。

決議九、強化管委會會議直播功能案。(提案:環保委員張財源)

執行情形: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;目前畫面字幕,在處理上不易,暫無法處理。
- 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
- 四、12/21 管委會會議首次直播,前面約 1 小部份未錄製,直播初期,各項準備尚不健全,在所難免;未直播部份,請參閱會議紀錄。

決議十、管理委員職責執行案。(提案:安全委員陳芋云)

執行情形:主席裁決

- 一、社區事務繁雜,不及討論相關事務,邀請委員進入管委會群組於群組取得共識,並相互尊重。
- 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。

肆、臨時動議:

決議一: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)

執行情形:

- 一、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。
- 二、時任監察委員之張委員提出的是日報表,記載的是收入,而支出是記在繳費單上,按照日期金額還是無法核對,而這款項一直是跟其它收入放在保險箱一起,並沒列入銀行存款,其金額也是記在繳費單上,以便待廠商施工完畢歸還。
- 三、全體委員無異議通過:該筆款項列入收入。

決議二:AI 系統回饋費用案。(提案:環保委員張財源)

執行情形:

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

貳、管理中心工作報告:

- 1.12/22 請天一廠商確認報價:健保級距及清潔員薪資核算,請廠商確認,重新報價說明,釐清價格費用無誤後,再行合約事宜。
- 2.12/23 防漏廠商於 B 棟 B1 出口(近機車位 188)上方裝設接水盤。
- 3.12/25 上午 10-11:30 社區舉辦:致贈小朋友小禮物及彩繪溜溜球活動;下午實施欖樹修剪,完工後,環保委員實施驗收。
- 4.12/27 通知環保局協助清運社區 12/25 日修剪枝欖樹樹枝,請管理人員協助管制,當日上午清運完畢。
- 5.12/29(三)12/30(四)上午 9 時至 17 時實施冷氣保養,依 11 月份管委會會議公設開放事宜:電影院及 VIP 室暫不維護保養外,其餘冷氣保養區分 2 天實施。
- 6.12/29 光成行至社區大廳通往 E 棟玻璃門,更換右側地鉸鏈。
- 7.12/30 永新廠商至社區檢視地下室小蟲子,於 3 處汗水蓋,加裝網子,杜絕小蟲子,再後續觀察效果。
- 8.12/30 大廳網路由訊南協助統整,破損老舊線路,再規畫更新。
- 9.12/30 公告:樓層及車格雜物移除,請住戶依規定辦理。
- 10.1/3 上午 9 時陪同車道號誌檢修廠商檢修第 2 組及第 4 組紅外線,第 2 組靠近圍牆處,加裝防撞鐵片,請清潔人員推車運送垃圾時避免撞擊,以及垃圾堆放時,勿阻擋紅外線運作。
- 11.1/3 大廳通往 E 棟門關閉時聲響過大,光成廠商調整完畢。
- 12.1/3 E 棟電梯(8 號)車廂底部與樓層地面平面約低 2 公分,已請電梯協助查察;並請櫃台撥打電梯故障專線 06-2914941;保養技師於下午時到達處理,預備更換:磁性近階開關(1/11 更換)。
- 13.1/3 安全委員通知:住戶反映~經常出入大廳,屢屢聽到櫃檯保全人員高談闊論,音調過高,實不為大廳應有之狀況。
- 14.1/4 通知管理室:B 棟 8 樓程大姐日前摔傷,目前在其他地方靜養!近期不會在社區活動出入,請保全人員勿擔心他安危;程大姊於 1/11 日返回社區住家。
- 15.1/4 請奇星廠商(1)提供泳池邊山水於池給水設備操作及注意事項(2)提供 12/15 檢視設備異常之報價。
- 16.1/10 將社區人行道欖樹聖誕燈取下,並標示其位置,收整完畢。
- 17.1/10 向主委及安委報告:第六分局至社區了解周邊環境,查察防範不法事件及開元所副所長至社區宣導:春節安全事項。

18. 1/11 第 4 次修改社區消防計畫書,今日上午送達公園分隊核備。
19. 1/11 處理 22 號店面 1 樓廁所排水孔阻塞,廠商已疏通完畢。
20. 1/11 永昇消防置社區完成受信總機故障排除:
(1)先更換 D 棟 8-1 及 14-2 偵測器,14-2 須查修住戶端。
(2)E 棟 8-2:須查修住戶端,故障已先排除;查修報價後實施。
21. 1/12 永昇消防廠商實施第一次保養,總幹事陪同廠商現地說明:頂樓排風機設定器、2 號及 3 號廢水池、發電機室、消防泡沫室、揚水馬達以及櫃台受信總機等設施。
22. 1/12 D 棟張先生家屬詢問:無障礙電動車輛需要充電,請問社區如何協助?目前社區無充電設施,,可以延長線拉線或於提供適當位置,暫時實施;收費標準:採月收取 150 元(5 元/日)。
23. 1/12 晚上 22:19 時許,A 棟及 D 棟揚水馬達開關異常,經廠商緊急搶修,已恢復正常。
24. 1/14 因公設疏失,造成 4 戶住戶財損,目前已完成 2 戶理賠;另, E-14-6 審查中,B-2-13 已彙整陳報。
25. 1/14 D 棟一位住戶無障礙車輛須求助社區協助:提供充電事宜,該住戶年歲已高,且行動不便,社區先規劃協助辦理。
26. 1/14 近期社區地下室廢水管路有阻塞現象,經總務委員指示:請專業廠商會勘疏濬工程。
27. 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)永昇消防:1/12、1/24 日。
(2)永新汗水:1/19 保養。
(3)三菱電梯:1/11 日。
(4)奇星廠商:1/14。
(5)日顯機械:1/17 日。

參、提案討論:

提案一、社區弱電系統保養服務合約案 (111/02/28 截止)。

(提案:主任委員郭姪姪)

說明:弱電系統保養服務合約 111/02/28 截止,廠商遴選方式。

決議:8 票

參加廠商需有:

- 一、營利事業登記 (公司登記/營登)
- 二、繳稅證明 (免用統一發票的商家也有固定稅率)
- 三、企劃書/針對本社區弱電,監視器,對講機等系統的觀察與建議

四、招標詳載履約事項,如無法履約,應訂罰則;罰則視雙方簽約實施後,再依契約執行。

提案二、春節期間社區配合環保局清運垃圾案。

(提案:主任委員郭姪姪)

說明:

- 一、除夕(1/31)上午 11 時關閉垃圾場,初四(2/4)上午 12 時開放。
- 二、住家垃圾於初四(1/4)上午 7-9 時,請集中放置右側門前步道區域(中庭前),環保局當日預定 9 時至社區清運。

決議:主席裁示:再確認環保局春節垃圾清運時間後,請於春節前公告予住戶週知。

提案三、社區防疫處理流程案。(提案:主任委員郭姪姪)

說明:新年將近,居住外地及國外住戶,將有返鄉潮,應做好相關措施。

決議:主席裁示:

- 一、因應春節調整之居家檢疫措施,自 110 年 12 月 14 日至 111 年 2 月 14 日期間入境,均需 14 天檢疫及配合採檢,且檢疫期滿接續 7 天自主健康管理。
- 二、春節檢疫方案:A:14+0+7; B:10+4+7; C:7+7+7(一律 21 天)。
- 三、於自宅或親友住所居家檢疫者,以 1 人 1 戶為原則。旅客選擇後 7 天於自宅或親友住所檢疫者,需完整 COVID-19 疫苗接種且滿 14 天,疫苗廠牌須為世界衛生組織緊急使用清單或我國核准緊急授權使用或專案製造。

四、社區櫃台協助居家隔離事項:

(一)外送餐點:請外送員先量測體溫,實名制後,再送達其家門口,並請外送員將餐點掛在住戶門把等位置後,再按電鈴通知,外送員即可離開,避免短距離接觸。

(二)其家中垃圾,會通知檢疫單位處理:住戶再通知管理室,俟協助單位到達時,管理室先通知住戶,此時住戶再將垃圾放置門口,再由管理室引導檢疫單位至住戶家門口取走垃圾。

五、訪客依管制中心規範:需全程配戴口罩、量測體溫、實聯制及手部消毒等。

提案四、社區今年度消防安檢案。(提案:設備兼消防委員吳靖莉)

說明:

- 一、社區年度消防安檢之消防居家安檢，其契約廠商於第一年無法再多安排 1 次夜間或假日配合住戶時間做檢查。而第二年則因疫情關係，只得停止全面做檢測，故社區受信總機已有多處故障顯示，住戶連結消防警示無法掌控。(永昇已於 1/11 協助檢測完畢)。
- 二、以往社區之配合廠商,都會排定 2 次夜間或假日時間;社區屋齡近 20 年,更應謹慎實施。
- 三、新年度簽約前提下,合作廠商在居家安檢部份,能排定 2 次夜間(或假日)時段,協助因上班無法配合之住戶安檢。

決議:主席裁示:

社區年度安檢,因疫情因素,未落實檢視,期望今年全面實施安檢,並鼓勵住戶積極參與居家消防安檢。

提案五、會議紀錄是否應詳實記錄案。(提案:環保委員張財源)

說明:

- 一、近幾次管委會會議紀錄,紀錄有諸多不正確,是否應要求會議紀錄詳實?
- 二、另,會議紀錄印製後,是否應給委員多一點時間確認正確性?

決議:主席裁示:

會議紀錄請詳細確認後,再請委員審查,配合實際作業,酌情以 3 天為原則。

提案六、垃圾場門禁管制及社區外人士進入丟棄垃圾案。

(提案:環保委員張財源)

說明:

- 一、依住戶意見反應單:12/28 日 19 時 22 分許,發現一社區外人士至社區丟棄垃圾。
- 二、社區外人士私至社區丟棄垃圾,如何處置?
- 三、社區住戶在垃圾場之人身安危?

決議:主席裁決:

住戶反應時間、事件:經調閱影片內容,確認為本社區住戶,當時無不當舉止行為;請將處理情形回覆反應單之住戶了解。

肆、臨時動議

提案一:社區大廳前至垃圾場間側溝維修案。

(提案人:副主委王台英；附議:監察委員劉珮芸)

說明:

- 一、大廳前方地基以前有稍微被掏空,後補土填平。
- 二、工務局來電告知:如果要處理側溝,欖樹一定要先處理,欖樹約有 1/4 部分在公有地,欖樹又有竄根問題。
- 三、欖樹當初是建設公司植栽,將台灣欖樹移除後,才能處理。

決議:

- 一、欖樹有竄根問題須解決,避免爾後影響社區地面結構。
- 二、側溝如有破損,是第一工務大隊權責範圍。
- 三、社區先行文工務局:社區側溝維修案如何進行?再討論。

提案二:管委會公告欄臨時會議開會通單,(110.12.29)遭人任意書寫案
(提案人:設備兼消防委員吳靖莉；附議:主任委員郭姪姪)

說明:

- 一、環保委員張財源說明:是他本人將臨時會議開會通單公告取下書寫 4 點內容,隨後又放回社區公布欄。
- 二、未向權責委員查證,又擅自將公告取下,書寫個人意見,將此公告未經管委會核示,任意作為是藐視管委會之行為。
- 三、機電消防招標遴選合作廠商,設備兼消防委員近期發現:廠商服務品質不盡理想,如:叫修不是很順利、大廳冷氣開關、頂樓設定器等,為不適用者;故合作廠商,應以社區權益為前提。
- 四、沒有簽約即沒有違約問題;一切依行政程序處理。

主席裁示:

- 一、依公寓大廈管理條例「管委會係區大會議授權之執行單位;而區大會議是全社區最高決策等組織」,負責管理維護執行社區之各項事務。
- 二、任意取下、書寫、異動或張貼未經管委會核可文件,以上皆屬於違反相關法規之行為。
- 三、該委員之舉止專斷行為,乃藐視管委會之不良示範;環保委員張財源先生也自我表白認錯。

伍、散會:22:45 時。

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

