

桂花鄉大樓 111 年 3 月份管理委員會會議紀錄

開會時間:111 年 03 月 25 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、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、蔡鴻彬襄理

主席:主任委員郭姪姪

記錄:興美保全張國政

主席報告:

一、本次會議委員出席應到 9 位,行使職權;實到 8 位,合於法定開會人數。

二、本次會議開始:

(一)各提案人報告 10 分鐘,另 10 分鐘作為討論和決議。

(二)自本年度 3 月份起之會議紀錄:以精簡寫決議重點;住戶如欲知詳情,請看直播或洽總幹事查詢。

壹、上次會議決議事項辦理情形:資料如後

貳、工作報告:資料如後

(會議書面資料以本月份提案為前置內容,上次會議決議執行及工作報告內容置於資料後面,資料請參閱)

參、提案討論:

提案一:社區消防機電保養服務廠商評估案 (111/03/31 截止)。

(提案:設備兼消防委員吳靖莉)

說明:

一、永昇消防:受信總機操作流程於 1 月份製作張貼於受信總機。

二、年度消防安檢:

(一)排定一般實施月份為 5-9 月,合約廠商已預排社區 5 月份實施

(二)並安排 2 天晚上 18:30-21:30 時,協助住戶家中消防感應器檢測  
(以往合約廠商僅有 1 天晚上 13:30 至 20:00 時)。

三、設備故障報修,材料報價單,皆能主動提供社區參考,更換材料,能適時支援;如 D 棟電磁閥開關,1/4 故障,1/5 即進行更換。

四、3/3 上午約 9:30 全台發生大停電,社區停電時,發電機有啟動約數秒後即停止,社區供電正常,永昇消防機電隨即詢問社區狀況

五、3/22 約 16 時前機電消防嘉瑋廠商通知:社區 3/30 日下午 15:30 時接受消防安檢複查,已通知永昇機電消防協助辦理。



決議:主席裁示:

依設備兼消防委員報告:永昇機電消防廠商 3 個月合作評估,均能有效配合執行,故機電消防合約至 **111.12.31** 日止。

提案二:大廳開放外商擺攤案。(提案:文康委員郭淑靜)

說明:

- 一、本案 109 年 4 月管委會會議討論:有住戶有購物方便性的需求,且承租攤商亦有清潔費的回饋,且仍保留 1.2 米以上的路線寬度,經委員會表決通過:仍維持攤商市集以服務社區。之前因疫情因素,暫停實施。
- 二、大廳擺攤:每次住戶\$50/非住戶\$100 (平日 17-19 點)。

決議:主席裁示:因疫情又有升高之趨勢,本案暫緩。

提案三:律定游泳池旁邊魚池之清潔工作案。(提案:總務委員陳正昌)

說明:

- 一、之前泳池旁魚池清潔工作,由奇星廠商協助處理;3/1 日起由社區泳池教練接手清潔事宜。
- 二、相關材料採購:過濾棉、3 道濾心、刷子及魚飼料等;第一層過濾箱之過濾棉及 3 道濾心已更換。
- 三、3/22 總幹事前往魚池檢視過濾設備狀況,發現過濾水量減少(幾乎無水排出),疑似馬達狀況異常,永新廠商協助檢視正常。
- 四、目前須加強:過濾箱出水管不順、過濾桶及過濾箱未固定等。

決議:主席裁示:

泳池旁魚池清潔維護乃泳池教練職責之一,興美保全公司已明確告知泳池教練並賦予責任。

提案四:社區住戶公共設施維修案。(提案:總務委員陳正昌)

說明:

一、2/25 住戶反應:

- (一)陽台排水孔冒出清潔劑泡沫,研判公共排水管有阻塞現象;隨即向總務委員報告並協調永新廠商協助。
- (二)住戶稱:約 3 年前是從地下室通管,要求社區比照上次辦理。
- (三)經詢問永新廠商及其他相關廠商:皆稱無法從地下室通管:
  - 1.阻塞位置不明,如何確認是否能疏通?
  - 2.如以此方式通管路無效果,費用須照常支付,惟無意義。

3.再與住戶溝通,住戶仍堅持從地下室處理。

(四)本案尚未處理,住戶亦未再向管理室反應。

二、社區相關公設修繕:

(一)如住戶能協助,社區可省下許多費用,如大樓大門前雨遮防漏工程(D-3-9),俱樂部 2 樓防漏工程(E-2-9)。

(二)協助公設工程住戶,社區可支付費用,表達感謝之意。

決議:5 票通過

一、社區公設相關維修工程,有些工程會使用鷹架或吊車等機具;如

二、維修時,相關位置住所之住戶能協助提供施工人員進出,對社區維修費用支出,能省下相關機具費用。

三、對於樂意協助社區公共工程之住戶,委員會將提供 1 仟元紅包,表達感謝,聊表敬意。

提案五:社區工作人員教育訓練案。(提案:安全委員陳芋云)

說明:

一、每季實施各設備操作測試:如受信總機、汙廢水泵浦開關、揚水

二、泵浦開關、監視器操作要領、揚水水位監控系統盤、車道系統:柵欄機、捲門轉換操作及故障排除。

三、各巡邏區域巡邏重點要求:如機坑有無積水、頂樓磁磚狀況、頂樓安全門是否完全關閉、各門禁狀況、俱樂部公設狀態及公告

四、每周利用 30 分鐘與清潔組長及阿蓮組員,將社區之廢棄物品整理清除、電梯門軌道溝槽及天花板蜘蛛網清潔。

五、巨大型物件寄物如何處理呢?

決議:

一、管理人員對於大型物品委託,若不適宜放置大廳,請婉轉告知:

(一) 因大廳空間有限,及郵寄包裹繁多,已佔大廳大部份的空間,所以寄物以能進入櫃台內的小型物件為主。

(二) 至於無法放置於櫃台內的大型物件,僅有 D.E 棟庭園空間放置,其處為開放空間,,保全無法負保管之責。

(三)此處無遮雨設施,尤其不得影響逃生,僅能臨時擺放。

(四)若需保全人員協助交付,請註明住戶戶名、電話、及領件人資料,以利核對身份交付之。

二、工作人員之教育訓練,每季綜合實施 1 次,期許提升工作職能。

提案六:逾期欠繳管理費處理案。(提案:財務委員方文莉)

說明:

一、管理費逾繳:

(一)B-9-6:已於 2/19 日繳 108 年 10-12 月至 111 年 1-3 月,每期 3645 元,計 36450 元(爾後採滙款方式繳納)。

(二)B-12-1 去年 12/30 繳 110 年 1-12 月,每期 4185 元,計 16740 元。

二、B-4-6 責任懲罰:

(一)B-4-6 違反菸害(空汙問題),責任懲罰 9,936 元未繳;該戶提出聲明:111 年 1 月 21 日搬離此住處。

(二)依規約第十九條違反義務之處置規定:二、管委會應促請區分所有權人或住戶改善,於三個月內仍未改善者,得依區分所有權人會議之決議,訴請法院強制其遷離;建議結案。

決議:主席裁示:

依規約第十九條違反義務處置規定:違反菸害(空汙問題),責任懲罰,住戶於 111.1.21 遷離社區;本案結案。

提案七:兒童節活動規劃案。(提案:文康委員郭淑靜)

說明:

一、活動期間:111 年 3 月 27 日 9:00 時至 11:30 時止。

二、活動地點:桂花鄉大樓-大廳及俱樂部。

三、活動內容:(符合資格者,2 項皆可參加)

(一)摸彩:

1.時間:3 月 27 日 9:00 時起至摸彩品抽完(還可抽大獎)。

2.地點:大廳;參加對象:社區 3 歲至國三。

(二)繪畫:(有意願者,請至俱樂部 1 樓報名)

1.時間:3 月 27 日 10:00 時至 11:30 時。

2.地點:俱樂部 1 樓;參加對象:社區 3 歲至國小。

3.每戶限 1 人參加,總人數限定 30 人;如人數未達 30 人,則以現場報到人員決定。

4.參加完成繪畫者,可獲得精美小禮品乙份。

5.請攜帶畫筆參加,並攜帶環保杯飲用水,響應「環保愛地球」。

決議:主席裁示:

一、活動使用經費:請依本社區採購、招標、發包流程實施:

(一)各活動承辦人提出實施內容及經費概算表/經費明細表,交予總幹事。

(二)總幹事製作會辦單跑流程,會辦各相關委員。

(三)如上之各項完成請款作業,以上程序已行之有年。

二、當天活動謝謝文康委員、信義房屋及興美保全公司協助辦理。

提案八: 公有車位規劃執行案。(提案:主任委員郭姪姪)

說明:

- 一、每年機車位抽籤1次,年費\$1,000元(自當年4/1-翌年3/31止);籤紙需書寫完整,並不得刻意將籤紙捲成特殊尺寸:如有:無效。
- 二、每年腳踏車年費\$300買貼紙(自當年5/1-翌年4/30止),腳踏車費用:300/500(規約500?)。
- 三、公有車格有限,租賃車格建議:租賃者,不得違反規範;違反者,經勸導3次者,取消其使用資格,由備取遞補。
- 四、車格是否增加?腳踏車格與機車格標線,顏色區分,以利管理。

決議:主席裁示:

- 一、腳踏車年費曾討論調漲為500元,沒有通過,年費仍為300元。
- 二、機踏車格如何規劃?可提出方案於區權會討論;如尚未有定案,先依循往例。
- 三、租賃機踏車住戶,須遵守社區規範,如有違規情事,應予以勸導;限期未改善或有3次(不含)以上違規情事者,取消其租賃資格,由備取者依序遞補。
- 四、本社區桂花公園之公有機踏車位:請各停車之住戶守望相助,場地自主管理,維持環境清潔,方便大家使用。

肆、臨時動議:

提案一:採購社區櫃台財物e化作業電腦主機案。

(提案:財務委員方文莉;附議:設備兼消防委員吳靜莉)

說明:

- 一、櫃台收費財務e化作業系統已試運2個月,目前運作狀況良好。
- 二、4/1即將正式實施櫃台e化作業,考量現僅有1部電腦設備乃以信件及包裹而設置,如正式啟動e化財務收費,將會與信件包裹衝突,而延宕資訊作業。
- 三、建議再添購1部主機,與櫃檯既有電腦螢幕搭配,即可使用。

決議:7票通過

- 一、同意採購1部主機建置於財務e化作業系統使用。
- 二、財務e化作業系統如有錯誤時,更改權限有:秘書、財務委員及主任委員;由財委確認:確實錯誤後,再由秘書予以更改。

三、所有更改都會有紀錄可查；如權限人員異動時,帳號及密碼必須列入交接,接任人員須更改權限帳號之密碼,確保作業安全。

提案二:社區桂花鄉大樓部落格資料欠缺案。

(提案:環保委員張財源；附議:副主任委員王台英)

一、桂花鄉大樓部落格資料欠缺:111年2月份會議紀錄及110年11月份及111年2月份財務資料。

二、請相關負責人員注意及即時將資料上傳完畢。

決議:主席指示:

一、社區111年2月份財務資料尚在會辦流程,審查完畢後,即刻上傳

二、其他欠缺資料於下周一(3/28)將檔案傳訊南科技,盡速完成檔案上傳。

伍、主席結論:

一、本次會議時間掌控非常良好,會議進行順利。

二、環保委員張財源先生提出:冷氣保養案提出通聯紀錄說明,請總幹事於下次會議報告。

陸、散會:21:38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

壹、上次會議決議執行情形:

決議一:社區弱電系統保養服務廠商遴選案 (111/02/28 截止)。

(提案:主任委員郭姪姪)

執行情形: 8 票同意; 1 票不同意

- 一、由訊南科技獲得合作弱電系統保養服務。
- 二、由於社區設備線路已漸老舊,4 次維修免申請交通費條文,總務委員提議:因該公司位於社區店面 1 樓處,已建請訊南提供 8 次維修免申請交通費。
- 三、訊南廠商與社區 2/28 完成合約審查事宜。

決議二:廢水管路疏濬案。(提案:總務委員陳正昌)

執行情形: 9 票通過

- 一、永新企業合約廠商已於 1/21 至社區地下室檢視。
- 二、廠商建議:
  - (一)以近 5 年有實施疏通管路位置做重點檢視評估。
  - (二)另排時間,以敲打方式逐一檢視確認。
- 三、同意永新衛生企業行之建議檢視,實施疏濬工程。

決議三:公設區域雜物清除處理案。(提案:總務委員陳正昌)

執行情形:主席裁示

- 一、社區近期實施公設區域及車格放置雜物勸導,絕大多數住戶皆配合辦理移除。
- 二、未配合住戶,將發出最後改善期限,及未改善之罰鍰通知單。
- 三、有 1 戶樓層走道有設置固定之櫃子,研判為前屋主所設置;因櫃子 10 年前設置,前住戶早已搬離,此事無法究責,封櫃不得使用
- 四、行動不便(身障)之人士,電動車輛不得放置樓層走道;相關單位於社區大樓前有規劃 2 個無障礙車位,提供住戶需求。

決議四:社區前側溝申請維修案。(提案:總務委員陳正昌)

執行情形:主席裁示

- 一、社區 1/22 函工務局:社區側溝維修進度事宜。
- 二、工務局 1/28 日南市工養一字第 1110165660 號回覆:110.1.11 即邀請里長及與當時第 14 屆之主任委員現場會勘,社區大樓前側溝列入維修案前提:需將樹木及樹穴移除後,工務局後續再俟年度經費籌編情形研議辦理。
- 三、本提案無異議通過:規劃情形,提交第 16 屆區權會討論。

決議五:社區資源回收物處理案。(提案:環保委員張財源)

執行情形:主席裁示

- 一、社區回收物數量較多,目前回收商周一及周五至社區載運回收物 2 次,之前不收紙容器(便當盒),2/14 日起開始收購。
- 二、之前放置位置以 A 棟地下室附近通道為主,目前以消防機房前通道,以不阻礙設備運作及公共逃生路線前提下放置,以及增加環保單位清運次數,減少量的問題。
- 三、資回獎助金自 111 年 3 月份起,依實際工作人員予以獎勵:目前清潔員計 4.5 人,500 元/人;副哨管理人員 3 人,200 元/人。

決議六:110 年 12 月 21 日清潔公司遴選說明案(提案:安全委員陳芋云)

執行情形:

- 一、經查證當天有一家提供 2 份報價資料,1 份為人力費用分析表;另 1 份有該公司大印用印之報價單,才是此次投標報價資料。
- 二、本案查明:投標廠商僅提供 1 份報價單;全體無異議通過。

決議七:提案討論及檔案調卷程序案。(提案:安全委員陳芋云)

執行情形: 9 票通過

- 一、請委員提案討論時,能有相關充分資料扼要說明,避免會議冗長;提案以 15-20 分鐘為限。
- 二、檔案調卷程序:
  - (一)所有人調卷需填寫申請單,俟審查通過,交予總幹事執行。
  - (二)調閱各案卷資料憑證,需知會專責委員。
  - (三)調閱案卷如需影印,需支付影印費用;不收取調卷作業費。

決議八:社區 108 年 9 月及 10 月住戶裝修 5500 元款項說明案。

(提案:環保委員張財源)

執行情形:

- 一、施工保證金 9/30 日:48000 元; 10/31 日:5500 元。
- 二、保證金 48000 元自 10/2-10/19 日退住戶款項統計為:5500 元;金額確實無誤。
- 三、全體無異議通過:金額確定無誤,本案經費確定轉入社區收入。

肆、臨時動議:

決議一:重申權責委員一委員自律案。

(提案:主任委員郭姪姪;附議:安全委員陳芋云)

執行情形:



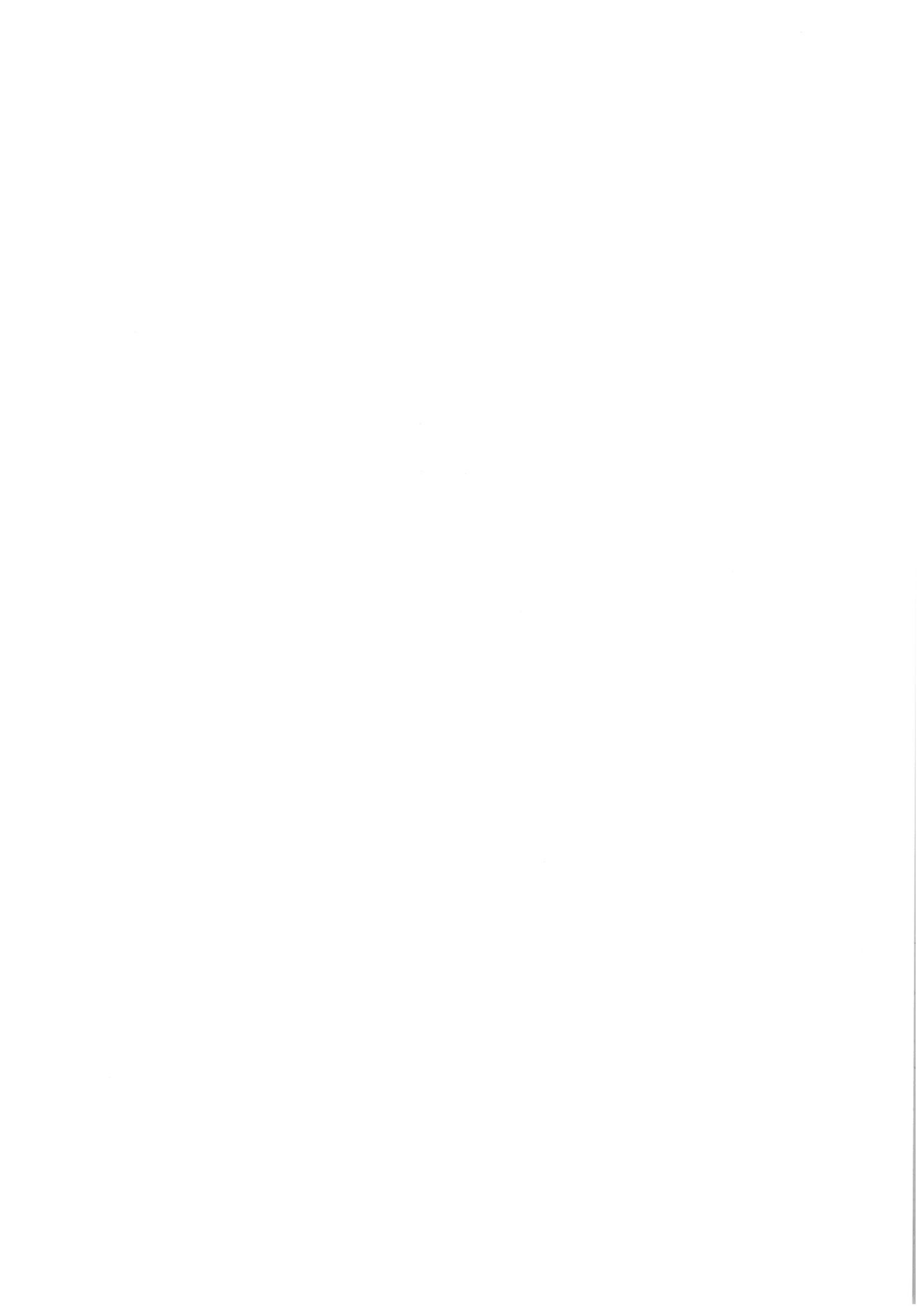
- 一、各位委員、住戶,桂花鄉 20 年來,現在第 15 屆管委會各項行事依法有據,有法有據。
- 二、大樓管委會有:主委、副委、財委、監委、總務、設備兼消防、安全、環保和文康等 9 位委員,大家各司其職,盡力而為。
- 三、有些委員雖然關心社區事務;卻每天上下午找總幹事查詢超越本分職責事情,以致影響總幹事做事?
- 四、甚至本人於會議說明相關事務,卻遭某委員說:關你屁事之言詞
- 五、2 年前第 13 屆時,本人擔任副主委職務,當時華總幹事初上任,某天因事務我以對講機與他聯絡對談;過了不久王前主任委員馬上電話打過來,華襄很忙,請勿干擾。從此之後,我即很少與華襄互動,13 屆~14 屆後續發展,大家有目共睹??
- 六、己所欲而施於人;或己所不欲勿施於人。
- 七、正面良好示範:
  - (一)去年 110 年 11 月 14 日區權會通過:本社區汽車平面停車位上,請勿放置機械車輛以外的雜物等。
  - (二)B 棟柯主委率先作好良好示範,清除他的平面車位後面紙箱,附近之平面汽車位上停車住戶,大家陸續清除車位上之雜物。
- 八、我們是一個社區大團體,以前歷屆以來,委員們都有良好默契、風度、互動;沒有發生過貪贓枉法,為何現在就有人為反對而反對,為難總幹事呢,希望各位委員們謹記:管理委員只是一時的,幾年就過去了,大家共勉之!您的行事風範,住戶會記得懷念的

決議二:住戶女兒牆陽台處雨遮案。

(提案:E-4-1 何先生;附議:總務委員陳正昌)

執行情形:

- 一、向住戶說明:社區早期 90 年施作之雨遮不予究責,區權會亦曾訂定社區陽台不得製作雨遮,此為區權會之權力。
- 二、因應住戶需求,此事務為區權會議之權責,提請區權會討論。



## 貳、管理中心工作報告:

1. 2/17 處理住戶反應:D-6-6 房客 約 24:00-02:00 聲響已影響鄰居睡眠；聯繫屋主:請其督促。
2. 2/20 處理違停車輛:汽車 6809-HD；機車 918-PBU 違停電箱前；上述狀況分別已移開。
3. 2/21 住戶反應:垃圾門會卡住無法開啟,管理人員查察,確實不順,請光成廠商協助檢修。
4. 2/21 處理 D-11-1 反應:深夜常有擾鄰聲響,已與住戶討論:管理室將盡力協助查察外,並製作網球供住戶索取:裝設成桌椅腳墊。
5. 2/22 與奇星廠商討論泳池過濾設備清洗流程(總幹事多次請廠商提供處理流程,遲未獲得資料；後由廠商實作,總幹事記錄)。
6. 2/25 三菱電梯更換社區 A(2).B(3).E(8)棟(號)電梯鋼索。
7. 3/1 C 台主機無法錄製:請訊南廠商處理檢視。
8. 3/4 社區櫃台提供一箱網球,供住戶索取,裝設於桌椅腳,作為腳墊。定期每月 5 日及 20 日提供網球,數量有限,取完為止。
9. 3/7 永新廠商協助檢測女蒸氣室及烤箱開關:以驗電筆及手檢測:無漏電情形；另文康委員指示將原開關時間設定改為最高 10 分鐘設定,僅有 15 分鐘開關,予以設計無法連續加熱。
10. 3/7 冷氣保養廠商至俱樂部實施:健身房及男女更衣室冷氣送風機保養,廠商確認:因保養預留孔及機具被發泡劑黏著住,故無法拆卸保養,現況保養僅有 5-6 成效果。
11. 3/11 日前公設理賠申請:E-5-9:2800 元已入社區帳戶；D-12-3:600 元及 E-14-6:16000 元:未入帳；B-2-13 準備申請中。
12. 3/14 冷氣廠商:傑呈至俱樂部完成:健身房.男女更衣室等,送風機清潔保養,已完成。
13. 3/16 鴻億廠商至社區 A 棟頂樓 A1 出口右側實施磁磚凸起修繕工程,；3/17 鋪設水泥完工。
14. 3/21 文康委員 3/19 指示:女生俱樂部的置物櫃上面天花板,開冷氣會滴水,總幹事 3/22 請傑呈廠商檢視:集水盤破損-已修補。
15. 3/22 住戶寄物品太大,大廳無適當空間提供放置,如何處理？請管委會提出指導,以利管理人員遵從。
16. 3/22 本里下午實施防治病媒蚊噴藥,總幹事及後哨王文俊先生分別引導消毒人員進入地下室及 1 樓公社區域噴藥消毒。
17. 3/23 協調社區外牆防漏工程煥新廠商:B-7-10..B-10-10.B-12-8 防漏工程？廠商回應:先確認蜘蛛人工法行程,再確認工期。
18. 3/23 E 棟某戶前天及今日-反應:家中水壓不足,因該棟僅有此戶反

應,請住戶先檢視家中管路是否正常再議。

- 19.3/23** 請三菱電梯協助撿拾:住戶遙控器及鑰匙不慎掉入 2 號電梯機坑,廠商已協助取出。
- 20.3/24 B** 棟頂樓地面有放置 4 台分離式主機,2 台放置地面,2 台近牆面,面公園何戶放置?需進一步查證。
- 21.3/24 B-14-12** 張先生中午告知柯組長:棕色機車 ADK·1818,停 31 號車位遺失。住戶於全家超商尋獲;張先聲稱:應為家人騎放。
- 22.3/24** 大樓步道前道路有許多菸蒂,呼籲癮君子於吸菸吸菸,並將菸蒂投入菸蒂桶。
- 23.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:3/11、3/25 日。
  - (2)永新汙水:3/7 日保養。
  - (3)三菱電梯:3/9 日:並更新升降許可證。
  - (4)訊南廠商:3/4.3/18。
  - (5)日顯機械:3/15 日。

(資料結束)