

桂花鄉大樓 111 年 5 月份管理委員會會議紀錄

開會時間：111 年 05 月 16 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、陳芋云、吳靖莉、陳正昌、張財源

列席人員：興美保全公司施信安副理

主席：主任委員郭姪姪

記錄：興美保全

主席報告：本次會議委員出席應到 9 位,行使職權；監察委員請假（附委託書），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：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：「桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程」（民 110 修正版）討論與公告。（提案:主任委員郭姪姪）

提案討論：

一、第九頁第十九條第四點：為維護公共衛生及安寧，……因本社區現已無凍結飼養寵物之規定，建議修改為：為維護公共衛生及安寧，飼主如其飼養寵物吠叫聲，有影響其他住戶安寧，或寵物於社區內公共區域隨地大小便及居家中有異味，飼主未及時處理而經舉發者，管委會將依「桂花鄉大樓違反常規罰則基準表」（民 110 年 11 月 13 日區分所有權人會議通過）所訂相關規定開罰，嚴重者將取消其飼養資格。

二、第九頁第十九條第七點：地下室汽車……未依規定停放之汽車、機車(含電動)、腳踏車(含電動)管委會將進行鎖車，開鎖費用汽車 500 元、機車 200 元、腳踏車 100 元。建議修改為：地下室汽車、機車(含電動)、腳踏車(含電動)不得隨意亂停，未依規定停放之汽車、機車(含電動)、腳踏車(含電動)管委會將依「桂花鄉大樓違反常規罰則基準表」（民 110 年 11 月 13 日區分所有權人會議通過）所訂相關規定開罰。

決議：

一、以上條文修訂 8 票同意，將於 111 年第 16 屆區分所有權人會議提案修訂

二、主席裁示：

（一）110 年 11 月 13 日通過「桂花鄉大樓違反常規罰則基準表」，

請常態公告在各大樓公佈欄。

- (二) 基準表第 10 點可依動保法罰 3000-15000 元；本大樓有部份住戶如不依規定，放任寵物在地上行走未繫繩，依本規定開罰前要先勸導，請曹總幹事加強要求管制。

提案二：本社區地下室機械車位收費標準。(提案人:財委方文莉)

說明：

- 一、4 月時住戶反應：住戶之自有機械停車位收費標準事宜。
- 二、本大樓自有機械車位收費有二個價錢，分別為 200 元及 335 元。
- 三、經查詢各項資料及問了很多資深住戶，均無法查出收費之標準依據為何？故依現況重新律定收費標準較適宜。

決議：8 票通過，本社區自有機械車位依停放位置不同，律定收費標準如下：

- 一、“1 上”(機械車位第一排上方車位)因其使用時不需操作機台，且機械損壞時，對其影響較低，故統一收取每月 200 元；第 1、214、228、235 等車位由 335 元調降為 200 元。
- 二、其餘依使用率頻繁，故 1 下、2 上、2 下、3 上、3 下等車位，統一調整為 335 元；即第 14、20、25、217、227、232 等車位由 200 元調整為 335 元。
- 三、以上收費標準，統一從 111 年 6 月開始，請總幹事及秘書小姐逐一通知收費標準有被調整之自有機械車位住戶，並對已預繳之費用，辦理帳籍調整。

提案三：原置放桂花公園之腳踏車放置架是否有其他用途？或依報廢程序處理？(提案:主任委員郭姪姪)

說明：民 100 年管委會議討論：為了住戶於桂花公園停放腳踏車方便乃設置腳踏車架。時過境遷公園已外包車俸公司，廠商已重新規劃汽車與機車格位。腳踏車停放稀少，里長:該置放架已多餘且佔用空間。現已移走，後續如何處理？

決議：8 票通過，依程序完成報廢程序後，以資源回收方式辦理。

提案四：擬在社區／大樓之大廳櫃台增設 2 台紅外線數位攝影機。(提案:主任委員郭姪姪)

說明：

- 一、有住戶於 3 月份寄放一袋物品放置大廳，往 E 棟門前。於 4 月 20 日反應其置於袋中物品遺失，並報警處理。
- 二、經第五分局員警至本大樓調閱監視器，發現該袋物品放置地點為監視器無法拍攝到的死角，建議可以增設監視器，以維安全。
- 三、經查大廳現有三台監視器，鏡頭均對著櫃台，左右邊出口均無

裝設監視器，需增設監視器。

四、經訊南科技公司現勘後，建議增設 1 台廣角監視器，裝設位置應可拍攝到大廳左側方至 E 棟大門前之位置。

決議：主席裁示：請總幹事依規定簽會各委員，俟各委員同意後辦理。

提案五：未履約之合約廠商，啟動法律程序之事宜。

（提案：副主任委員王台英）

說明：為保護社區利益，合約商未履行合約應啟動法律程序求償。

決議：主席裁示：本案列為專案檢討。

提案六：擬定合約廠商月保養請款程序。（提案：副主任委員王台英）

說明：應訂定保養維護合約標準作業程序。

決議：主席裁示：

爾後合約廠商做完所有保養工作後，在請款時均應將保養紀錄及施工前後照片附上，以利後續結案付款作業。

提案七：合約廠商未依規定結報案。（提案：安全委員陳芋云）

說明：

一、本大樓之合約商奇星數位科技公司為弱電保養廠商（109.03.01-110.02.28/110.03.01-111.02.28），惟查 109 年 4 月至 110 年 9 月結報案，均未附保養紀錄，至張國政總幹事至本大樓任職後，要求其檢附保養紀錄及照片才可請款，卻被說是刁難廠商。

二、另奇星為弱電保養廠商，合約二年期間共承包了大樓 60 多萬的各項採購修繕，工作項目包山包海。

決議：主席裁示：

一、本案因基於公正慎重起見，專案檢討。

二、爾後合約廠商請款，均應附上保養紀錄，未附保養紀錄一律不得請款。

提案八：俱樂部（泳池）飲水機合約及費用案。

（提案：安全委員陳芋云）

說明：110 發現大樓俱樂部飲水機原合約廠商未經委員會同意即中止合約，另發現一份奇星的合約但均未蓋上雙方之印，而結報案上簽奇星為合約商，原因為何？

決議：主席裁示：本案因基於公正慎重起見，專案檢討。

提案九：重申本社區污水、冷氣調查結果案。

（提案：安全委員陳芋云）

說明：

- 一、張財源委員質疑張總幹事於本大樓冷氣維修案(110年12月執行)中圖利廠商？且未親自聯繫各家廠商，涉嫌圍標？故要求社區申請通聯紀錄證實？
- 二、張總幹事因當時剛至社區任職，事務繁忙，因不熟悉大樓事務，一時找不到廠商報價，故找了其以前服務社區之廠商(聯盛)估價，並請其協助詢問是否其他認識廠商可協助報價
- 三、經該廠商協助找了二家廠商(高健、東晉)報價。
- 四、經電話詢問高健(會計小姐)、東晉(老闆娘郭小姐)均表示其公司開出之報價單均為正式報價單，且有意願承接相關工程，絕不會開立不實報價單。
- 五、經興美保全公司蔡襄理調查結果：張總幹事承認其拿到報價單後，確實未親自電話聯繫上述二家廠商，但案子在簽會管委會之會辦單時，因部份委員有意見，於111年2月8日與上述二家廠商聯繫。
- 六、另於2月18日張財源委員在2月管委會會議中質疑後。又再次於2月21日打電話給廠商再次確定，通聯記錄記載也與張總幹事陳述之事實無誤。並由111年4月15日由蔡襄理於社區4月份管委會會議中報告：並說明張總幹事為使大樓工程順利執行，所做行為是有小瑕疵，但全案查並無不法情事。
- 七、為還張總幹事清白，特別于此再次提出本案說明。

決議：主席裁示：本案因過程較複雜，專案檢討。

提案十：社區澆花案，確認應屬保全人員或清潔人員執行的工作？

(提案:安全委員陳芋云)

說明：因社區花圃澆花權責不清，造成花圃內植物有枯萎現象，需重新律定由誰做及其負責區域。

決議：主席裁示：

- 一、大廳前方二側及A棟中庭花圃由後哨保全人員負責。
- 二、店面前六顆台灣欒樹及E棟與D棟間花圃由清潔人員負責。

肆、臨時動議：

提案一：住戶反應110年區權會委託書委託，未能順利減免出席之管理費質疑案(提案:主任委員郭姪姪)

說明：本案當場無附議人，提案不成立，內容省略。

決議：本提案因無附議人，為求審慎公平性起見，建請提案人將本提案納入6月份管委會提案討論。

提案二：建議管理委員選舉櫃檯投票箱取消(提案:環保委員張財)

源)

說明：本案無附議人，提案不成立，內容省略。

決議：本提案當場無附議人，建請提案人將本提案納入 6 月份管委會提案討論。

提案三：建議管委會委員出席費由 500 元，減半調為 250 元。(提案: 文康委員郭淑靜 附議：總務委員陳正昌)

決議：7 票通過，委員出席費由 500 元調整為 250 元。從 6 月份開始調整。

伍、主席結論：

一、上次會議決議 111 年第 16 屆區分所有權人會議期程如下：

(一)訂於 6/1 起至 6/30 日接受本大樓區分所有權人提案及第 16 屆管委會候選委員領表報名。

(二)第一次區分所有權人會議為 7/30；若人數不足,第二次區分所有權人會議 8/13。

(三)請總幹事管制全案期程，以利任務執行。

二、以上詳如各提案結論，謝謝大家參與。

陸、散會：(時間：22:45)

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、上次會議決議事項辦理情形：

決議一：桂花鄉大樓“規約”110年版修正案。

(主任委員郭姪姪提案)

執行情形：請各委員攜回審閱，本次會議針對內容是否修訂實施討論。

決議二：地下室停車位：平面及機械車位收費標準案。

(財務委員方文莉提案)

執行情形：經清查自有停車位收費標準已不可考，建議會中重新討論律定收費標準後，納入區大會討論。

決議四：社區110年消防安檢缺失改善案。

(設備兼消防委員吳靖莉提案)

執行情形：

一、依消防第6大隊檢查社區110年缺失改善辦理。

二、消防檢查缺失改善情形，除住戶端迴路查修尚有12戶未完作測試；另已協調永昇消防於5/20定期保養檢修時，驗收消防檢查缺失已完成改善事項。

提案五：社區寬頻網路合作第四台廠商回饋案(109/06/1起)。

(主任委員郭姪姪提案)

執行情形：

已依委員會規定於設備購置時，將標籤貼於設備上，並註明購買時間，保固期限等資料。

提案六：111年第16屆區權會時程及議題提案。

(主任委員郭姪姪提案)

執行情形：

一、會中決議：本社區於6/1起至6/30日，接受區分所有權人大會討論提案；及第16屆管委會候選委員領表報名，截止日期同上。

二、第一次區分所有權人大會訂於7/30；若人數不足，第二次區分所有權人大會8/13。

三、依期程辦理各項會前準備事宜。

臨時動議：

決議一：社區住戶酒後擾亂安寧案。

(提案：安全委員陳芋云；附議：主任委員郭姪姪)

執行情形：請由安全委員陳芋云女士及蔡襄理與屋主聯絡，並告知請其加強要求該住戶的言行，如再有類似情形，依本社區規約，「違反常規罰則基準表」(民 110.11.13 區大會議通過)辦理相關作業。

決議二：保全教育訓練應加強，交管時未注意來車，影響安全。

(提案:環保委員張財源；附議:副主任委員王台英)

執行情形：

- 一、已更換該名代班之保全員，並加強要求副哨實施交管時應注意各向來車，以確保住戶行車之安全
- 二、經多日觀察，現交管人員均依規定及要求實施交管，確保行車安全。
- 三、另查張總幹事應補休天數 **10.5** 日，扣除可抵病假 **21** 次(半日共 **10.5** 天)，可休至 **5/11**，另公司已另派總幹事曹禎斌先生於 **5/12** 接任。

貳、管理中心工作報告:

1.4/20~4/22 永新衛生企業已於至社區抽取化糞池.投藥完成。

2. “48”號機械車位故障案：

(1) 4/22“48”號機械車位車台生鏽故障，當日即連絡日顯公司。

(2)經過日顯現勘報價後，跑會辦單程序；並多次聯繫。

(3)接獲通知當日即安排該車位租用者暫停迴轉區；並安排未出租車位供其停放，惟均不適合該承租戶停放。

(4)5/12 已退費該承租戶 5 月份承租車位費用 800 元，並請其至其他停車場所停放。

(5)目前日顯預定於 5/20 來維修。

3.4/23 管理大廳往 A、B 棟之安全門因絞鍊故障，聯繫光成行前來估價 6000 元，後經管委會同意後於 5/4 日前來更換新絞鍊，已修復。

4.真工屋原訂 5/2~5/3 施作 B 棟 12-8、10-10、7-10 三戶防水工程，因氣候不穩定改於 5/6~5/7 日前來施作，現已完成施工。

5.消防檢查缺失改善情形，除住戶端迴路查修尚有 12 戶未完作測試；另已協調永昇消防於 5/20 定期保養檢修時，驗收消防檢查缺失已完成改善事項。

6.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：5/6、5/20 日。

(2)三菱電梯：5/11 日。

(3)訊南廠商：5/10。

(4)日顯自動化公司：5/19 日。

(5)永新衛生：尚未排定日期。

目前待辦事項:

1.另有 A12-2、B5-10、B14-12 三戶反映疑似外牆滲水，將連繫真工屋排定時間前來現勘。

2.4/20 因 E-8-2 住戶 3/29 寄放之物品遺失，報警處理，後因大廳兩側無監視器而無法取證，故五分局警員建議社區應裝設監視器於兩側(附住戶反映單)。

(資料結束)