

桂花鄉大樓 111 年 6 月份管理委員會會議紀錄

開會時間：111 年 6 月 10 日(星期五)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：郭姪姪、劉珮芸、方文莉、陳芋云、吳靖莉、陳正昌

列席人員：台灣興美保全公司 蔡鴻彬襄理

主席：主任委員 郭姪姪

紀錄：曹禎斌 總幹事

主席報告：

一、本次會議委員出席應到 6 位行使職權；實到 6 位，合於法定開會人數。

二、5 月 24 日因有 3 位委員請辭，為維持管委會正常運作，總務委員陳正昌兼代環保委員、安全委員陳芋云兼代文康委員。

壹、上次會議決議事項辦理情形：暫略。

貳、工作報告：暫略。

參、提案討論：

提案一：已修正之「桂花鄉大樓管理規約暨管理委員會組織章程」(民 110 修正版)：修正內容第九頁 19 條第四點「略」~已完成，將提報第 16 屆區分所有權人會議告知住戶，如區權會會議通過則公告實施之。(提案人：管委會)

決議：經在場委員無異議通過，擬於 111 年第 16 屆區分所有權人會議提案通過後、並公告讓住戶週知。

提案二：重申俱樂部(泳池)飲水機合約及費用等定案。(提案人：安全委員陳芋云)

說明：

一、經委員在會議中討論將「重申」二字刪除。

二、俱樂部(泳池)飲水機濾心更換保養、原為專業廠商展新企業公司維護，因合約之故中斷；暫(改)由保全值勤人員更換、較為不專業，請各位委員討論表決。

決議：經在場委員表決通過，由專業廠商；或專業水電行更換較合宜適切。

提案三：本社區地下室自有機械車位收費標準，異議討論；(住戶反映：住戶江先生、黃先生等二人)。

說明：

一、茲因本大樓地下室自有停車空間收費標準不盡相同，進而造成住戶困惑提出疑義；究其原因乃(原購屋)住戶與起造人或建築業者依照買賣契約書或分管契約書約定使用不同所致。為確保約定專用部分修繕、管理、維護之正常運作及其收費

公平性，亟需本案約定專用之區分所有權人進行會議討論。

- 二、依據桂花鄉大樓第 15 屆管委會 111 年 6 月 10 日月例會議決議辦理；討論「桂花鄉大樓地下室自有停車空間收費標準」，再將決議送交第 16 屆區權會議提案討論。

決議：

- 一、原 5 月份管委會提案調整之費用案，經在場委員表決全數通過，本提案撤議。
- 二、提議將「本社區地下室約定專用機械停車位區分所有權人」、召開協調會議，再送交第 16 屆區權會提案(出)。

提案四：住戶委託書未被減免管理費質疑案。(提案人：管委會)

說明：依某住戶反映：其有 3 戶房子 3 張委託書，于 110 年區分所有權人會議前，交與某保全人員；事後開完區權會、繳交管理費時，卻未被列冊可抵扣管理費～(其它詳如 5 月份例會會議紀錄及直播 APP)。

決議：經在場委員表決通過，該住戶可追溯抵扣 110 年區權會議出席費。

提案五：本社區弱電廠商奇星數位科技公司合約期間(自 109 年 8/1 日～111 年 2/28 日止)，未能將月保養修繕紀錄，及其它尚有疑義事項，留存管委會存查質疑案。(提案人：管委會)

說明：

- 一、針對奇星數位科技公司標案啟人疑竇。
- 二、要求奇星數位科技公司提供合約期間內月保養修繕紀錄，該公司迄今、仍置之不理。
- 三、本社區管委會本著不貪不取最高原則，為全體住戶把關各項修繕、購置、工程。同時也寄出二封郵政存證信函。

決議：

- 一、經在場委員表決通過，持續要求奇星數位科技公司提供合約期間內月保養修繕紀錄；並追討 16 路晶片卡及相關設備器材(含一片備份卡)。
- 二、持續公告週知，或寄出第三封郵政存證信函；最後奇星數位科技公司仍不予理會，將回歸法律面、循求司法途徑。

提案六：重申張前總幹事澄清案、以維個人聲譽。(提案人：安全委員陳芋云)

決議：由於張前總幹事已卸職，本提案撤議。

提案七：前依五月份管委會臨時動議提案：「欲降低管委會委員出席費，從 500 元降為每次出席費 250 元案」。

說明：惟查本社區管委會委員開會之出席費，于民 106 年 4 月 29 日第 11 屆區權大會會議討論通過；調整管委會委員出席費金額必須在區權會議提案。

決議：經在場委員表決全數通過，本提案撤議。

肆、臨時動議：

提案一：A 棟店面 22 號、24 號及住戶 1-1、1-2 有關浴廁滲水、和地下室停車位 3 號上方公共管間疏通事宜。(提案人：A 棟 1-1 住戶潘先生、附議人：主委郭姪姪)

說明：A 棟住戶 1-1 潘先生反映建議；浴廁和公共管間應每 3 個月請污水廠商清污疏通，和緊急應變維修廠商，以維護住戶環境衛生與居家品質。

決議：

一、經在場委員表決全數通過，請污水廠商每 3 個月清污疏通評估。

二、預備 5、6 家水電廠商以應變突發事件之處理。

提案二：E 棟住戶代表 14-5 林小姐針對 110 年 6 月管委會會議紀錄，對其提案十二提出異議。並請求管委會修正 109 年社區年鑑、作出說明。(提案人：E 棟 14-5 住戶林小姐、附議人：主委郭姪姪)

說明：E 棟住戶代表 14-5 林小姐備有錄音檔及影印反應單資料，提供在場委員聆聽和參閱。

決議：

一、經在場委員表決全數通過，將 E 棟住戶代表 14-5 林小姐提案反映單、及 111 年 6 月份管委會會議討論決議；還原更正其提案第十二之內容，並同時修正於 109 年社區年鑑資料。

二、更正其提案第十二之內容、公告十日內，住戶無異議後，再登錄修正於 109 年社區年鑑資料。

提案三：有關垃圾場遮雨棚排水管接縫處有漏水之情事。(提案人：總務兼環保委員陳正昌、附議人：安全兼文康委員陳芋云)

說明：垃圾場遮雨棚排水管接縫處有漏水之情事，可請原廠商修補或請就近水電廠商以矽利康填縫即可。

決議：經在場委員表決全數通過，要求總幹事儘速請廠商修補。

提案四：有關地下室停車位及泳池、電影院、桌球室外牆嚴重滲水事宜。(提案人：設備兼消防委員吳靖莉、附議人：財務委員：方文莉)

說明：

- 一、本社區整體長期嚴重之滲水、應儘速協請專業防(漏)水人士進行評估修繕，確實維護社區整體居家品質與安全。
- 二、地下室停車場天花板常常滲水，而影響機械車台操作使用，必須要做全面檢測工程，但因金額龐大，建議提案送交區大會議決策。

決議：經在場委員表決全數通過，要求總幹事儘速尋找多家防(漏)水專業廠商，進行對本社區整體外牆和內部修繕補強施作工程，以彌補現況之缺失。

伍、主席結論：

以上各提案之決議，請大家參閱、謝謝大家參與。

陸、散會：(時間：22:15 時)

社區管委會議內容, 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(111.5月)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。(提案人：主任委員郭姪姪)

執行情形：增修訂條文第九頁第十九條第四點及第七點2項、條文修訂經在場委員舉手表決8票同意，擬於111年第16屆區分所有權人會議提案修訂。

決議二：本社區地下室機械車位收費標準。(提案人：財務委員方文莉)

執行情形：1.原“1上”(機械車位第一排上方車位)第1、214、228、235等車位由335元調降為200元。
2.1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。
3.上述停車位調漲事宜，經在場委員舉手表決8票同意，原自6月份起實施，因住戶對本案有異議、經主委指示暫緩實施。列入6月份管委員會會議再行討論。

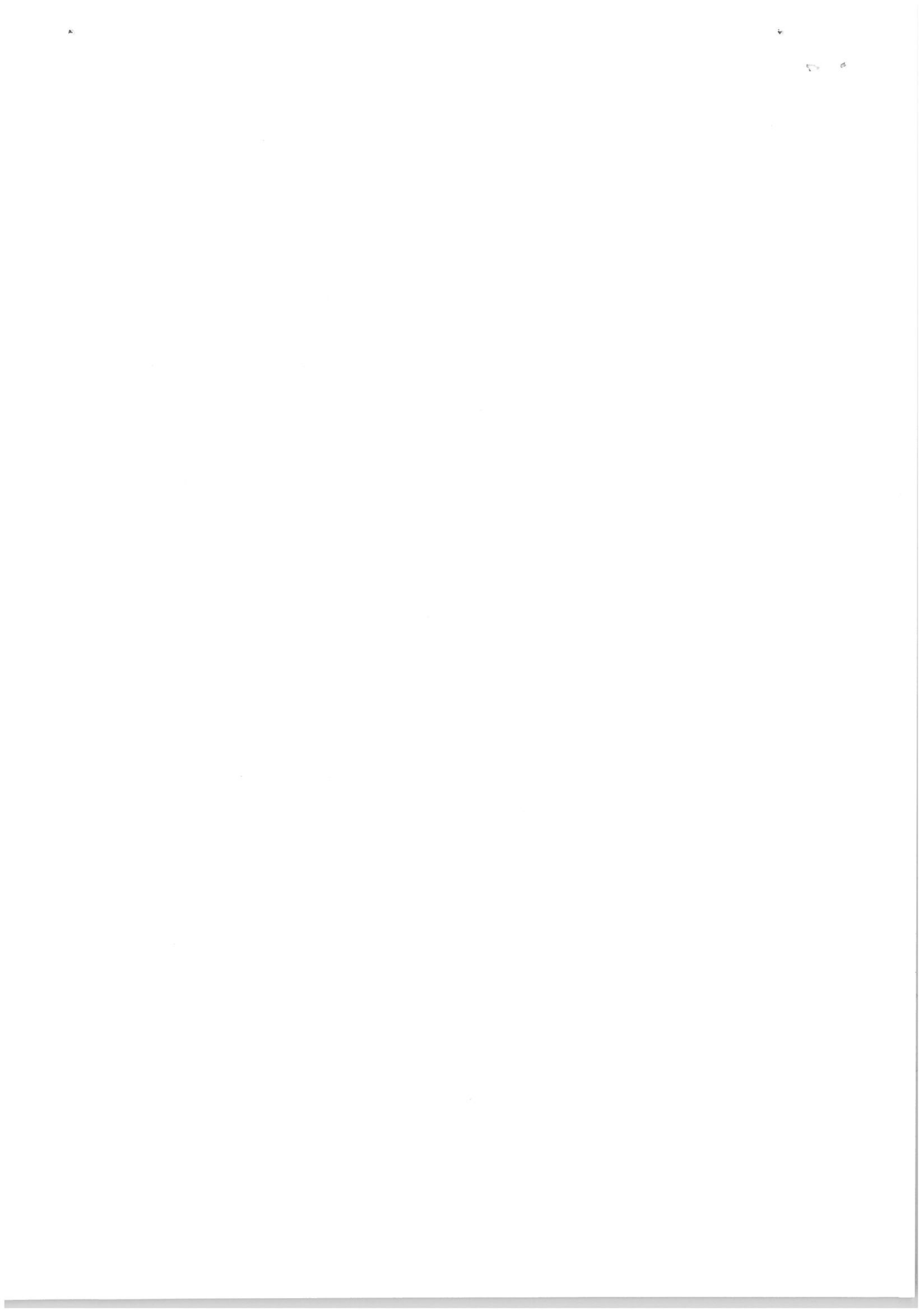
決議三：原置放桂花公園之腳踏車放置架是否有其他用途？或依廢程序處理？(提案人：主任委員郭姪姪)

執行情形：1.經在場委員舉手表決8票同意通過，依程序完成報廢程序後，以資源回收方式辦理。
2.已完成報廢程序，6/6日已由資源回收商回收1支，另1支預定6/10日再於回收。

決議四：擬在社區大樓之大廳櫃台增設2台紅外線數位攝影機。(提案人：主任委員郭姪姪)

執行情形：1.由總幹事依會議決議會簽各委員，經各委員會簽同意、先行裝設乙台監視器。
2.已於111年5月30日由訊南科技公司裝設完成(含主機、螢幕)。

決議五：未履約之合約廠商，啟動法律程序之事宜。(提案人：副主任委員王台英)



執行情形：本案列為專案檢討。

決議六：擬定合約廠商月保養請款程序(提案人:副主任委員王台英)

執行情形：賡續要求合約廠商施作工程完工後、需將施作保養紀錄(施工前後照片附上)、一併附陳。俾利請款時結案付款作業。

決議七：合約廠商未依規定結報案。(提案人:安全委員陳芋云)

執行情形：1. 關於奇星數位科技 109 年 4 月至 110 年 9 月結報案，均未附上保養紀錄等資料。

2. 管委會已於 111 年 5 月 23 日及 31 日等日，以郵政存證信函掛號郵寄、並請其至管委會作一說明。惟至今仍未提出說明。

決議八：俱樂部(泳池)飲水機合約及費用案。
(提案人:安全委員陳芋云)

執行情形：擬請安全委員陳芋云女士、於 6 月管委會會議提出說明。

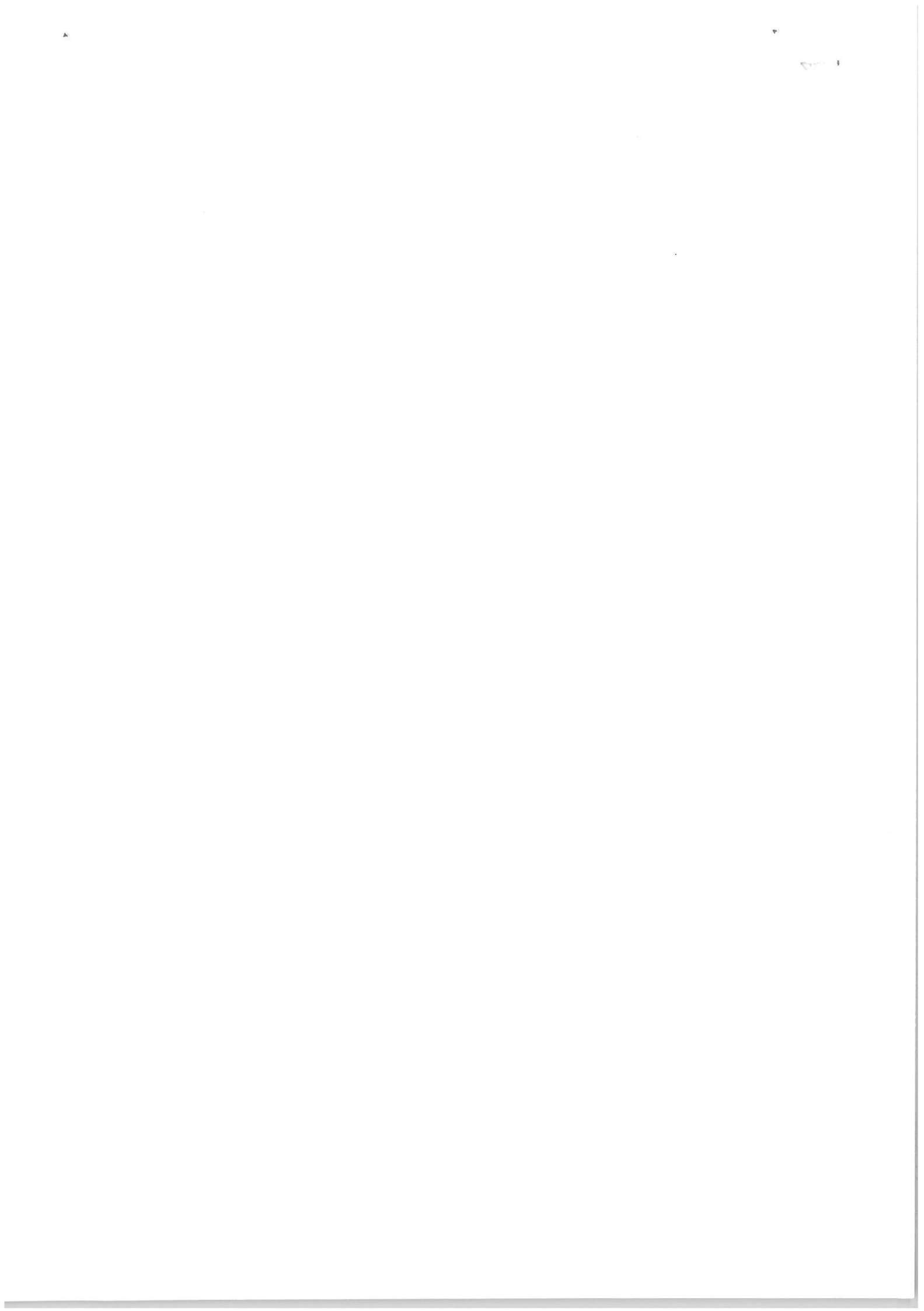
決議九：重申本社區污水、冷氣調查結果案。
(提案人:安全委員陳芋云)

執行情形：本案因過程較複雜，另行專案檢討。

決議十：社區澆花案，確認應屬保全人員或清潔人員執行的工作?(提案人:安全委員陳芋云)

執行情形：1. 大廳前方二側及 A 棟中庭花圃澆花、持續由後哨保全人員負責。

2. 大樓外側店面前六顆台灣樂樹、及 E 棟與 D 棟間花圃澆花、持續由清潔人員負責。



貳、工作報告：

二、工作報告：(111.6.10.摘要報告)

1. 更換大廳西側門地鎖乙件，由光成行施作，更換報價金額為 6,000 元，已於 5/4 日更換完成(如照片所示)。
2. 更換大廳管理室後門馬桶乙座，由鴻億水電行施作，更換報價金額為 11,000 元，已於 5/10 日更換完成(如照片所示)。
3. 地下室(B1)機械停車位 48 號停車板生鏽故障，經聯繫日顯機械公司姚/鄧技師二位、於 5/18 及 5/19 日前來施作停車板之焊接補強維修工程(如照片所示)，施作報價金額為 7,000 元，並於 5/19 日 16:00 時修復完成。
4. 垃圾回收場因異味難耐，影響清潔人員衛生與環境品質，故再裝設壁扇乙支，施作報價金額為 1,900 元，已於 5/18 日裝設完成(如照片所示)。
5. A 棟 1-1、1-2 及店面 22、24 號等 4 戶住家，其浴廁房間滲水味道難聞、造成住戶之困擾，並於 5/18 日協請永新衛生企業行前來檢測，並於 5/23 日進行幹管廢水疏通，施作報價金額為 6,000 元，已於 5/23 日疏通完成(如照片所示)。
6. 地下室(B1)機械停車位 231 號馬達故障叫修隨即聯絡日顯機械公司姚/鄧技師二位、於 5/17 及 5/18 等日前來維修更換馬達，施作報價金額為 10,000 元，於 5/18 日 17:00 時更換完成(如照片所示)。
7. 增設大廳 E 棟方位數位監視器乙台，由訊南科技

公司施作裝設，施作報價金額為 6,000 元(含攝影機、線材工資)，已於 5/30 日裝設完成(如照片所示)。

8. 增設大廳管理室主機、螢幕各乙台，由訊南科技公司施作裝設，施作報價金額為 26,000 元(含主機、螢幕、線材工資)，已於 5/30 日裝設完成(如照片所示)。