

# +桂花鄉大樓 111 年 11 月份管理委員會會議記錄

開會時間：111 年 11 月 7 日(星期一)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、賴瑩穎、龔俊嘉、孔繁文、吳靖莉、  
陳芋云、林子均、陳正昌

列席人員：興美保全公司楊副理

訊南科技股份有限公司劉經理

召集人：主任委員 郭姪姪

主席(推舉):環保委員 陳正昌

記錄：陳碧華

壹、會議程序：

一、主席宣布開會(總幹事報告:應出席委員 9 位,實到人數 7 位,  
副主委請假,附委託書,合於法定人數)

二、主席致詞:(略)

三、報告事項:(總幹事報告)

(一)會務報告(含上次決議事項執行情形,詳列附件)

(二)財務報告(詳列附件)

四、提案討論

(一)案由：本社區各項設備場地之租借:展示攤位、VIP 客房(&  
訂金,退訂)、電腦教室、電梯內&大廳廣告欄位…  
租金,是否於 112 年度起調整租金?是否增加室外展  
示攤位?(文康委員林子均提案)

說明：因應物價齊漲、修繕開支及設備升級等因素,是否於  
112 年度起調整租金?

決議：同意於 112 年度調整租金七票；

不同意 1 票。

本案通過。

1. 四人房調高,加 200 元;大廳擺攤住戶 200 元,非  
住戶 300 元(不分平、假日)。

2. 是否增加室外展示攤位?並對外開放?同意 5 票;不  
同意 3 票。

初期先試行對內開放，以後再討論對外開放。請文康委員擬訂相關辦法於下個月討論決議。

(二)案由：關於本社區外牆修繕付款責任歸屬，擬修訂本社區規約：付款責任歸屬請討論之（管委會提案）

說明：因規約對於外牆修繕之規範未臻完善，為避免爾後發生爭議事件；且社區公共基金有限，需修繕項目繁多，建議均由住戶全額負擔？或按比例？請增（修）訂規約明述付款權責，明年再提交區大會討論表決。

決議：經在場委員投票表決：七票同意修訂部分規約之條文，但非單只針對修繕外牆。

1. 成立專案小組。
2. 公告邀請有興趣、學有專精之住戶代表，報名參加此專案。
3. 明年5月前提交管委會，通過後，再送區大決議。

(三)案由：使用”智生活”軟體案。（財務委員龔俊嘉提案）

說明：弱電合約廠商訊南，於寬頻網路合作案，免費提供社區一套智生活智慧社區 APP 系統，廠商與會現場說明後，請討論是否採行？

決議：經在場委員討論決議：管委會成員先行試用，聯繫窗口為訊南羅先生。大部分功能均免費，僅對講機功能收費，以後再考慮。簡介詳附件及管理中心。

摘錄重點如下：

1. 目前社區執行之舊軟體可同時與智生活軟體並行，可有兩個月的銜接期。
2. 所有信件、包裹&掛號信等照片、領取信件、包裹之簽名……等，均可儲存壹年。
3. 管委會須先在永豐銀行開戶。若須開通手機與管理中心對講之功能（國內、外均可免費對講），則另須單筆系統建置費。
4. 住戶所繳管理費，可設定某些固定日期匯回原來的往來銀行，免手續費。
5. 智生活贈送管理室1個平板電腦。

6. 智生活軟體結合 29 家銀行，可即時更新、即時簡訊通知住戶與管理中心，管理費已收訖入帳，免去對帳、核銷事務，精準省時。
7. 軟體開通後，使用無期限。
8. 開通與管理中心對講之功能，每戶每月 15 元，每戶可設定 5 個手機門號，有需求的住戶，才需開通，每年一次申請加入，最少約 50 戶以上。
9. 目前社區採用智生活軟體占最大比例。

## 五、臨時動議

- (一) D-14 常遇到樓下住戶上頂樓曬衣服或棉被，可能是騰不出手來，常常把門頂開後就忘了關。就防火門的功能而言，這是非常危險的；常常須手動關門。平均一個月要關 10 次以上。不勝其擾，寫了告示又被虧(她們看不懂)。希望申請 14 樓(至少)的防火門，可裝設自動關門器(裝置)龔俊嘉委員提案, 吳靖莉委員附議

決議:經在場委員投票：同意票數：8

本案通過。

主席宣布：請管理中心找廠商來社區每一棟建築物頂樓安全門安裝門弓器。

- (二) 依據 111.10.14 管委會決議：清潔與汙水案公開招標。公告始自 10/28~11/15 截標。、11/18 (週五) 19:30~委員會審標>招標廠商簡報>委員會決標。依循往例本次開標，視同正式會議，請各位委員準時出席。郭姪姪主委提案。

決議:無異議通過,依決議辦理。

- (三) 孔委員提醒上次 112 年度保全暨物業管理興美續約案，只審價格，當時請興美關係人員暫時離開迴避，後來只有口頭說同意並未表決，建議補投票程序。

決議:經在場委員投票：同意票數：7 票。

本案通過。

本案通過贊成台灣興美保全公司續約。

(四) 管委會行政事務處理流程討論 (提案人:陳芋云委員、附議人:吳靖莉委員)

說明:

1. 物業人員(總幹事、事務秘書及俱樂部救生員)管理流程討論:

任何事物或人事需改變或精進時

(1)應依社區目前既有的現行作業程序或作業流程為準。

(2)請依會議程序提案⇒討論⇒決議後，交由保全公司及總幹事執行。

(3)未經委員會通過決議的事務，不能隨意更動，保全公司也應依委員會的《決議》實施辦理

2. 請款權責與程序討論:

興美公司保全及物管合約，申請款項，統一由專責委員(安委)簽核出帳無需分割。

3. 物業人員請假流程討論:

興美公司員工，一切均按勞基法規定請假，由興美公司核定，代理人也由興美公司派遣，僅需填寫請假單由公司核准後，知會管委會主委即可。

4. 管理權責討論:

總幹事由興美公司派本社區之案場主管負責督導管理；事務秘書相關工作上的事務請財委依權責督導；俱樂部救生員/教練，由文康委員依權責督導；保全人員以及住戶安全問題，請安委依權責督導。

(五) 住戶意見反映單處理流程討論。(提案人:龔俊嘉委員、附議人:吳靖莉委員)

說明:住戶意見反映單，先由總幹事實況了解，提案人之實際需求，提出適當處置方案，建議由總幹事於公告前，先行上傳管委會群組，提供管委會參考。(如為專案，由各專職委員協助處理)

六、討論下次月例會時間、推舉主席

月例會:12/8

主席:陳正昌委員

七、散會

貳、備註

一、敦請各位委員準時撥冗與會，如委託，請洽詢服務台。

二、列席住戶，敬請遵守議事規則。

三、依據本社區規約會議通知單應於七日前以書面通知。

四、社區管委會議，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。