

桂花鄉大樓 112 年 06 月份管理委員會會議紀錄

開會時間：112 年 06 月 06 日(星期二)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：郭姪姪、賴瑩穎、龔俊嘉、孔繁文、陳芋云、陳正昌

請假委員：劉珮芸、林子均、吳靖莉

列席人員：台灣興美保全公司 吳仿聖襄理 天一環保蔡易珊小姐
D11-6 住戶、A1-2 住戶、A1-1 住戶、A3-11 住戶

召集人：郭主任委員

主席：孔繁文委員

紀錄：楊洪元 代總幹事

主席報告：本次會議委員出席應到 9 位行使職權；實到 6 位及委託一位，出席人數合於法定開會人數。

壹、上次會議決議事項辦理情形：

一、社區兩側側門管制檢討。

執行情形：經管委會討論後請訊南科技作加裝開關警告工程報價總計 24000 元未稅，請於本次例會決議是否施作(如附件)

管委會決議：7 票同意請管理中心續辦

二、住戶意見反應單意見討論。

執行情形：

1. 機車格放置安全帽導致影響外面通道正常通行，管理中心持續開單勸導，必要時通知消防分隊及按照社區規約桂花鄉大樓違反常規罰則基準表處罰。

2. 針對 A 棟 3-11 住戶於陽台加裝氣密窗乙案，已通知區權人本次例會列席說明。

3. 社區大廳廠商設攤時現在已按決議廣播住戶週知。

管委會決議：

1. 由管理中心查明後按消防法規及規約違反常規罰則基準表處理。

2. A 棟 3-11 葉先生同意按管委會要求更換氣密窗外觀顏色以符合社區規定。

三、第十七屆區分所有權人會議前置作業相關事項討論。

執行情形：已於 5/31 日公告相關作業時程以供住戶參考。

工作報告：資料如後(請參閱)。

一、112 年度水汙染防治許可文件展延。



說明：目前永新已積極進行本社區汗水排放許可證展延通知，將持續追蹤辦理進度(預計需時二個月)。

二、消防設備改善

說明：經聯繫永昇消防補足工作單及附件施工相片說明後，辦理簽結

財務報告：

本社區 112 年 05 月份各項收入 647,087 元，各項支出 925,445 元結餘 -278,358 元。

一、112 年 5 月 31 日止活存 2,601,730 元 (合庫 891,430 元，京城 1,710,300 元)112 年 5 月 31 日收費尚未存入銀行之現金 23,870 元

二、本社區截至 112 年 05 月 31 日止，定存計 14,500,000 元。

三、截至 112 年 05 月 31 日止無車位清潔費欠繳超過三期以上之住戶

四、截至 112 年 05 月 31 日止，管理費欠繳超過三期以上計 1 戶(明細如下表)，金額 20,425 元，其中 A-8-1 住戶多次聯繫無果，餘持續催繳中。(查封中)

桂花鄉大樓管理費未繳統計表

製表日期:2023-05-31

序號	戶號	所有權人	應繳金額	折扣金額	欠繳管理費	未繳費期數
1	A-8-1	胡依婷	25,110	500	24,610	112 年 1-3 月 111 年 1-3 月~111 年 10-12 月 110 年 10-12 月
		合計	25,110	500	24,610	

銀行名稱	存單編號	金額(元)
合作金庫	5230737800010	2,000,000
京城銀行	8718658	1,000,000
京城銀行	8718635	2,000,000
京城銀行	8718620	3,000,000
京城銀行	8718585	1,000,000
京城銀行	8744545	1,000,000
京城銀行	8718558	3,000,000
京城銀行	8718941	500,000
京城銀行	8718942	500,000
京城銀行	8718943	500,000
合計		14,500,000

貳、廠商專題報告：

一、興美保全針對社區總幹事更換頻繁問題報告。

說明：針對本公司派駐於「桂花鄉社區」之社區總幹事人員流動頻繁之狀況，本公司經檢討後有以下目標需作自我改善，也另建請管委會支持，雙方共同讓擔任總幹事職務的人員能更發揮能力同時也能更穩定的為社區服務。

- (一)本公司在招聘本社區總幹事時將更多向去評估來面試者，諸如：專業度需夠、圓滑度需有、健康度及耐勞度皆佳，此三者缺一不可。
- (二)本公司將更積極的在總幹事督導考核及事務執行上做更強化的支援。
- (三)鑑於以往離職總幹事之心聲請管委會能加以正視問題的本身協助改善社區職場的氛圍與環境；管委會事權未能統一致歷任總幹事不知何所適從，煩瑣不堪，動輒得咎有責無權經營起來倍感艱辛，導致心力交瘁以致掛冠求去，以上建言萬乞管委會能加以採納，改善職場之環境氛圍方是正本清源之道。

結論：委員會提出要求管理公司全力協助和指導以及解決社區總幹事工作上所遇到的瓶頸；並把這次的檢討報告 PO 至管委會群組讓組員們知悉。

二、天一環保針對人員管控上下班時段規畫及公司勤務督導機制說明

說明：就社區近日內本公司做出總結報告

- (一)公司將配合社區規畫的上班時間晚班人員(19:30 至 23:30)。
- (二)清潔員王女士因血液感染(蜂窩性組織炎)無法上班，公司預計 6 月 15 日會派人遞補其職務。
- (三)公司會不定期至現場督導清潔人員的工作情形。
- (四)資源回收室的物品常發現有住戶翻找後造成凌亂現象；易讓社區其他住戶和委員會誤認為工作不確實。

結論：委員會不希望天一環保公司的員工因為打卡時間而衍生出超時工作問題；若然!則加班費用需由天一環保公司支付。至於社區發生某住戶未經許可逕行至資源回收室翻取物品之情形，再請管理中心加強宣導。

參、提案討論：

提案一：社區總幹事任職時間過短易影響事務工作推展進行，需討論出一個有效管理辦法。(提案人：安全委員)

說明：社區總幹事自 111 年 8 月迄今陸續更換 4 位總幹事(含代理一名)對社區事務工作推展及執行均造成不利影響，需討論出一個有效管理辦法。

決議：同廠商專題報告一結論。

提案二：針對 A1-1、A1-2 及早餐店及舞蹈教室定期每三個月做預防性保養疏通乙案。(提案人：環保委員)

說明：因目前側溝改善工程已完成若再有堵塞發生需再釐清原因而不是統由管委會概括承受

決議：經列席住戶陳述和建議社區應比照保養廠商一年一約的模式採預防勝於治療方式進行；效果會比較好，故經表決 7 票同意和決議請管理公司尋訪廠商進行報價再交由委員會決定。

提案三：第 17 屆區分所有權人會議委員選舉事宜討論(提案人：主委)

說明：依據本社區規約第五條，正選 9 名委及員候補委員二名

決議：依規約辦理。

提案四：社區住戶規約議題討論。(提案人：管委會)

說明：規約草案規約附件修訂表意見表，請參閱投影片及管委會群組。

決議：本案經與會規約小組成員逐條討論表決(略)後請管理中心據以製作最新規約草案及修訂對照表報供小組審閱。

肆、臨時動議：

伍、推舉下月會議主席及開會日期

下月開會日期：112 年 7 月 4 日

會議主席：郭姪姪委員擔任例會主席

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：23:20 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。

主席:

主委: