

# 桂花鄉大樓管理委員會 112 年 12 月份例行會議記錄

開會時間：112 年 12 月 12 日(星期二)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

召集人：主任委員：陳芋云

出席委員：陳芋云、蔡柏暘、龔俊嘉、賴瑩穎、陳玟瑜、  
葉英豪、孔繁文、郭姪姪、文長江

主席：蔡柏暘 記錄：陳柄文 總幹事

列席人員：台灣興美保全 吳仿聖襄理

報告出席人數：本次會議第 17 屆委員應到 9 位行使職權；目前出席的委員實到 9 位、出席人數已過半，合於法定開會人數。請主席宣佈開會。

壹、主席發言：112 年 12 月份例行管理委員會、會議開始。

貳、上次會議決議事項辦理情形及財務報告:

- 提案一：社區保全招標案-3 家保全公司簡報及詢答。
- 辦理情形：11/20 經委員討論後採無記名投票：金將 0 票、金鑽 1 票、興美 7 票、廢票 1 票、由興美保全得標。(結案)
- 提案二: VIP 室整修暨桌球室天花板漏水修繕案討論。
- 辦理情形：1.已購買新床單組 6 套+6 個枕頭。  
2.我有打開桌球室天花板上去看，牆邊都明顯看到鐘乳石，可見已經漏很久了(如下頁照片)，有保全同仁跟我提起之前曾經請廠商進去露台看過，研判漏水原因是 D、E 棟中間的露台水溝(桌球室窗台外正上方)有裂縫，雨水滲入地板再由桌球室牆壁滲透出來，廠商平時來檢查時牆壁都是乾的，也無從判斷原因，是否等下雨時再請廠商來查看。

決議: 等下雨時再請廠商來查看。

提案三:大廳來賓咖啡豆購買案討論。

- 辦理情形：遵照決議每月由社區公款提撥 1000 元為上限購買咖啡豆。
- 提案四：智生活推行案討論。
- 辦理情形：因窩福 APP 收管理費系統和凱基銀行配合，本社區附近沒有凱基銀行，智生活在南部地區是由訊南代理，收費系統配合永豐銀行，社區附近就有永豐銀行，因此還是以智生活比較適合本社區。
- 決議:全力推行智生活。

工作報告：

- 一、B3-9 住戶林小姐患有思覺失調症狀，會不定時發作，自言自語及往樓下或梯廳亂丟玻璃瓶、垃圾、廚餘，導致其他住戶會害怕，11/24 通報里長，由里長循正式管道通報相關單位處理。里長馬上通報派出所，當天有兩位員警過來，去她家敲門(她沒有裝設門鈴)沒人回應，警員交代如果她有再丟東西，就表示她有在家，即時通知開

元派出所 (2345461)，他們會過來處理。11/27 半夜住戶失控，再次請警察前來處理～經我們提出多日影項證據及堅持要求（已嚴重影響社區安全）警察已經將她帶離，強制就醫了…

- 二、11/30 管理同仁陳志民幫忙將恭賀桂花鄉大樓榮獲 112 年度優良公寓大廈長青組評比第一名的紅布條掛在大門門楣上面。
- 三、12/1 清潔阿玉組長將聖誕樹佈置完成。
- 四、12/1 祕書很用心的改善整個公佈欄，讓住戶能一目了然公告內容。
- 五、12/6 訊南羅先生來新增設一台監視器主機及一台螢幕。
- 六、12/7 永昇消防派 6 位師傅來進行受信總機迴路故障的查修。
- 七、12/8 協群師傅來修繕被 207 車主撞斷的排水管。
- 八、12/11 謝謝主委向永昇邱老闆極力交涉，邱老闆今天派 6 位師傅來無償幫忙佈置庭院的聖誕燈。
- 九、12/11、12/12 污水合約廠商來作污水檢點及污水流量計校正。

目前進行中工程：

- 1.持續進行受信總機迴路異常檢查。
- 2.污水池有 3 顆馬達故障，已請廠商備料儘快來更換。

本月預定進行重要工作：

- 1.各項合約廠商簽約。
- 2.社區住戶資料彙整。
- 3.60 號機械車位區漏水詢商。
- 4.管理費催繳。

財務報告：

- 一、本社區 112 年 11 月份各項收入 580,497 元、各項支出 1,826,725 元、結餘 (-1,246,228)元。
- 二、112 年 11 月 29 日止活存 1,793,814 元(合庫金庫 370,118 元，京城銀行 1,423,696)。
- 三、本社區截至 112 年 11 月 29 日止，定存計 14,500,000 元

參、提案討論：

提案一:地下室腳踏車停車位重新檢視及規劃案討論。

說明:112 年度腳踏車貼紙截至目前為止共賣出 64 張，上週六晚上主委親自去數了一下共停 68 部，估算腳踏車區應該只能容納 60 輛車，要重新管制數量或規劃增設腳踏車停放區。請討論

決議:1.由 113 年度起進行總量管制。

(經 9 位出席委員表決，9 票贊成，本案通過)

2.腳踏車停放區域及方式維持現狀。

(經 9 位出席委員表決，8 票贊成、1 票沒意見、本案通過)

3.總量管制上限為 60 部腳踏車。

(經 9 位出席委員表決，9 票贊成，本案通過)

4.若已達總量管制上限，請管理同仁告知有需求的住戶可以去停放在後面公園或者多利用(YouBike)及搭乘大眾運輸工具。

提案二:部份住戶於陽台增設採光罩及鐵窗之列管事宜案討論。

說明:早期部份住戶於陽台增設採光罩及鐵窗，後續之列管事宜請討論。

決議:目前既有之鐵窗、採光罩、冷氣等設施有凸出專有部份的住戶由管理委員會造冊列管，往後想要新裝設者必須先經過委員會同意方可施工。

(經 9 位出席委員表決，7 票贊成、1 票反對、1 票沒意見本案通過)

提案三:公共空間堆放雜物處理案討論。

說明:住戶反映有少數住戶於公共空間堆放雜物之處理流程。請討論

決議:授權興美保全公司擬定管理辦法，呈主委、監委、財委會辦通過後公告實施。

(經 9 位出席委員表決，9 票贊成，本案通過)

提案四:補強社區住戶所有權狀影本不完整案討論。

說明:大樓有些區權人已更換，但是所有權狀影本沒有更新，是否要去地政事務所申請沒更新的部份以補齊資料。請討論

決議:請興美保全公司就目前保存的資料先作普查，不足的部份再去地政事務所申請。

(經 9 位出席委員採共識決，本案通過)

提案五:受信總機全面檢修案討論。

說明:受信總機有一些迴路因為有故障而產生誤報的情形，因為半夜音響聲很大，住戶會抱怨連連，所以之前甚至直接將音響關閉，是否應全面檢修使其恢復正常功能。請討論

決議:受信總機應委請廠商全面檢修使其恢復正常功能。

(經 9 位出席委員表決，8 票贊成，1 票沒意見，本案通過)

提案六:因為漏水而停滯多時之 60 號附近多個機械車位後續修繕案討論。

說明:由地下室天花板可以看到滴水的位置，但由一樓俱樂部卻無法確認真正滴水的原因，另外為了要檢查俱樂部的兒童池為何每經過幾天水位就會下降幾公分，總務葉委員和管理員曾經去泳池泵浦室查看，研判是否有可能進水管出口或排水管入口旁邊的填縫劑已經脫膠形成縫隙，水就循著進水管或排水管的管壁流到地下室 60 號車位上方滴下來，建議可以利用 1 月份興美回饋泳池磁磚研磨表定的日期之前先自行將兒童池的水放掉，再觀察幾天就知道是不是這個原因，如果真的是這個原因就比較好處理了，如果不是的話再委請專業廠商查修。請討論

決議:1.經委員建議查看 104~105 會議記錄，可將漏水原因的範圍縮小。

2.利用 1 月份興美回饋泳池磁磚研磨的時候觀察漏水的情形。

(經 9 位出席委員採共識決，本案通過)

提案七:聖誕節慶祝活動案討論。

說明:聖誕節將屆，社區舉辦慶祝活動之內容及預算。請討論

決議:慶祝活動之內容及預算比照去年辦理。

(經 9 位出席委員表決，9 票贊成，本案通過)

提案八:建置本社區各公共空間攝影機／攝像頭之配置圖。。

說明:社區公共空間共有攝影機 104 支目前螢幕上有一些格子是沒有畫面的，是否委請廠商全面檢修並建置全部的配置圖。請討論

決議:請總幹事請教總務委員先行建置，有遇到困難再報請委員會討論。

(經 9 位出席委員表決，7 票贊成，2 票沒意見，本案通過)

#### 肆、臨時動議：

提案一:1.教練上班第一時間及下班前要先確認俱樂部還有沒有人在裏面。

2.跑步機要加貼警示標語。

3.教練要多加強泳池的清潔工作。

4.教練要多巡檢置物櫃裏面有沒有住戶遺忘的東西。

5.請住戶使用俱樂部時應登記清楚，字跡不要太潦草。

6.VIP 房之設施及電視機更新案列入下次會議的議題。

提案二:有住戶申請要在自家門口裝設監視器。

決議:因住戶大門以外皆為供眾人通行之公共空間，若於自家門口裝設監視器恐侵犯到其他住戶隱私而有違法之虞，委員會決議不可裝設。

提案三:D 棟 8F 南邊管道間有滴水聲。

決議:請總幹事陪專責委員先行了解情況再討論後續問題。

提案四:住戶申請使用 1F 交誼廳之管理辦法。

決議:若非商業性質比照書法班，參加之住戶剪卡，非住戶酌收清潔費。

#### 伍、推舉下月會議主席：

決議：經與會委員推舉監察委員龔俊嘉先生擔任下次會議主席。

#### 六、散會時間：(22：15)

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:

桂花鄉大樓管理委員會 敬啟

中華民國 112 年 12 月 16 日

# 桂花鄉大樓 113 年度社區工程計畫、

## 節慶活動、各種活動計畫表

製表人：吳仿聖襄理

月份	計畫項次一	計畫項次二	計畫項次三	計畫項次四	計畫項次五
01 月	尋找防水廠商會勘 60 號區塊機械車位 漏水	弱電系統合約討論	日盛發回饋 清洗水塔	興美回饋泳池磁磚研磨	第一季管理費收費通知
02 月	尋找防水廠商會勘 60 號區塊機械車位 漏水	春節社區活動	植彩庭園藝 修剪	汙水抽取作業	第一季人員在職 教育訓練
03 月	會辦討論 60 號區塊 機械車位施工相關事宜	社區機車位年度 抽籤		兩年一次建物安檢申報	
04 月	會辦討論 60 號區塊 機械車位施工相關事宜	住戶腳踏車重新 購買 113 年度標 籤	植彩庭園藝 修剪 日盛發回饋 清洗水塔	大廳地板拋 光研磨討論	第二季管理費收費通知
05 月	討論 60 號機械車位 區塊車台更換	社區規約修訂小組討論			第二季人員在職 教育訓練

06 月	端午節社區活動	區大會會前會	植彩庭園藝 修剪		
07 月	預訂中元普渡活動桌 及帆布架承租期限	月初召開第一次 區大會 月中召開第二次 區大會	日盛發回饋 清洗水塔		第三季管理費收 費通知
08 月	社區中元普渡活動	區大會相關資料 報備期限	植彩庭園藝 修剪	汙水抽取作 業申報	第三季人員在職 教育訓練
09 月	中秋節社區活動			年度消防安 檢申報	
10 月	社區合約廠商服務情 況討論		植彩庭園藝 修剪 興美保全回 饋清洗水塔		第四季管理費收 費通知
11 月	社區廠商新招標類別				第四季人員在職 教育訓練
12 月	聖誕節社區活動		植彩庭園藝 修剪		