

桂花鄉大樓第 18 屆管理委員會 11 月份會議記錄

發文日期：113 年 11 月 13 日

發文字號：113 桂鄉議字第 1131113001 號

開會時間：113 年 11 月 13 日(星期三)晚上 19 時 30 分

開會地點：二樓電腦教室

出席委員：第 18 屆全體委員

召集人：副主任委員 龔俊嘉

主席：財務委員 董香伶

記錄：林家正 總幹事

列席人員：玖盛保全 襄理 宋志屏

社區總幹事庶務報告(含上次會議執行情形)

報告出席人數：本次會議應到 9 位委員行使職權；目前出席的委員實到 8 位、委託 0 位、請假 1 位、出席人數已合於法定開會人數。請主席宣佈開會。

壹、主席發言：會議正式開始

權責委員報告

設備委員：請總幹事詢問廠商鐵捲門是否可與車牌辨識系統作連動。

文康委員：

環保委員：

總務委員：設備近期無更換系統，遙控器如有問題，請住戶自行購買更換。

安全委員：晚上 11.00 後大門管制，以設備管制門禁，門口故障的對講機再請廠商維修處理。

財務委員：本社區財務狀況因活儲降低，京城銀行與合庫銀行的活儲已不足支付固定廠商及修繕貨款。113 年 11 月 25 日到期的 100 萬定存單據，將改為活儲款項，以應社區各項支付。

監察委員：

副主任委員：

主任委員：

上次會議決議事項辦理情形：

議題一：查帳後發現，有住戶多年來未按照實際坪數繳交管理費，請委員討論如何處理。

辦理情形：從 113 年 11 月 1 日起，以專款專戶來收繳管理費。

議題二：多年來機械車位收費不同的原因已查明，以及未收住戶費用補繳的問題，請委員討論。

辦理情形：經 10/26 公告催繳後，剩 4 戶尚未繳費，11/11 已寄出存證信函進行催繳動作後，11/15 僅剩 E13-5 尚未繳交。

議題三：保養維修費全面調漲 100 元，是經 113 年 9 月 19 日管委會例會同意後做的調漲，未來如有微幅調漲就不調整費用，113 年 11 月 1 日前，請住戶做新合約的確認，請委員討論。

辦理情形：管委會決議於 113 年 11 月 1 日開始調漲 100 元機械停車的管理費，以應對漲價之趨勢。

議題四：非社區住戶(外來人士)進入社區停車場停車，該如何管制處理，請委員討論。

辦理情形：已在停車場外及電子看板上公告，如有外車再進入隨意停放，將以鎖車處理，並請車主至管理室再申請解鎖。

議題五：日前有人在環保室外亂丟垃圾，造成社區困擾。

辦理情形：已在垃圾場外貼公告，住戶在非開放時間亂丟垃圾，會在環保室外張貼監視照片，非住戶則報警送環保局開罰。

議題六：社區游泳池的熱水器、馬達故障及漏水處維修工程，請委員討論。

辦理情形：廠商已在 11 月 12 日將熱水器安裝完成，熱水器已可正常使用，馬達預計 11 月 14 日維修。

議題七: 社區後門門禁系統，已請廠商報價完成，請委員討論。

辦理情形: 門禁系統已在 113 年 11 月 4 日安裝完成，管委會謝謝玖盛陳副理的爭取，也希望往後社區變更型態後，能讓社區管理上更趨安全。

貳、管理中心報告-財務狀況報告

財務狀況報告

113 年 11 月財務狀況報告

- 本社區 113 年 10 月份各項收入存入京城銀行共 1,334,929 元；永豐銀行(智生活)共 152,545 元，總計收入 1487,474 元。
- 社區 113 年 10 月份各項支出共計 3,230,823 元。(含京城 3,128,624；合庫 102,199 元。)
 - ◇ 8 月份 3 筆費用補支出，9 月及 10 月支出。
其中 10 月份有 12,395 元於 11 月支出。
 - ◇ 水電費 101,324 元；郵電費 875 元。
- 113 年 11 月 13 日止活存元。
 - 京城銀行：486,239 元(含車位保證金 3,400 元)。
 - 合庫銀行：639,398 元(含車位保證金 236,100 元)。
 - 永豐銀行(智生活)：177,589 元。
- 本社區截至 113 年 10 月 30 日止，定存計 14,500,000 元。

銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日	銀行名稱	存單編號	金額(元)	到期日
合作金庫	5230730800010	2,000,000	113/12/09	京城銀行	8718658	1,000,000	113/11/25
京城銀行	8718020	3,000,000	117/09/03	京城銀行	8744545	1,000,000	114/10/08
京城銀行	8718585	1,000,000	114/10/22	京城銀行	8789357	500,000	144/05/09
京城銀行	8718620	3,000,000	113/11/04	京城銀行	8789358	500,000	144/05/09
京城銀行	8718635	2,000,000	113/11/05	京城銀行	8789359	500,000	144/05/09
					合計	14,500,000	

- 京城銀行定存單號如上圖表中反紅共 3 筆分別於 11 月到期。
- 截至 113 年 11 月 13 日止，管理費欠繳超過二期以上計 8 戶，總金額：22,410 元。

期別	戶號	姓名	金額	狀態
113年度7-9月份管理費	12號3F-8	張	4185	未繳
113年度7-9月份管理費	12號11F-7	曾	1350	未繳
113年度7-9月份管理費	12號13F-10	吳	3645	未繳
113年度7-9月份管理費	10號12F-1	江	4185	未繳
113年度7-9月份管理費	10號12F-3	林	1350	未繳
113年度7-9月份管理費	10號13F-11	陳	1080	未繳
113年度7-9月份管理費	8號8F-3	丁	5265	未繳
113年度7-9月份管理費	6號6F-3	鄭	1350	未繳

- 截至 113 年 11 月 13 日止，(汽車)車位清潔費未繳共 8 戶分別是：
A 棟 1 戶-1,200 元；B 棟 1 戶-335 元；D 棟 1 戶-1,800 元；E 棟 5 戶-5,435 元
統計期間 113/1 月份~113/10 月份合計：8,770 元。
- 車位保證金 148 筆，共 239,500 元。(含兩筆轉入京城銀行 3,400 元，將於 11 月申請轉至合庫銀行。

叁、總幹事報告社區近況

1131011 南群耀維修機械車位 24 至 30 號的過車板，鐵板底部補強與裂縫已維修完成。

1131013 廠商來安裝車牌辨識系統，目前已安裝並測試，電控部分後續會再來安裝

1131014 南群耀保養時發現機械停車格的鏈條及吊鏈栓已有嚴重鏽蝕狀況，因一次性維修金額為 168000 元，建議委員會分批維修處理。

1131015 永新汙水做每月的汙水機房保養，已保養完成。

1131015 14 日發現泳池機房的變壓器支撐鐵架因長年鏽蝕導致掉落，請國霖來緊急維修變壓器的支撐鐵架，維修完成鐵架已復歸。

1131016 真工屋來做外牆防水，施作 B14-3、B12-8、B10-10、B7-10 的外牆，已重新補上新的防水塗層。

1131017 南群耀來維修車台螺絲鬆動缺失，已修繕完成，另外檢查旁邊車台鐵板發現已有裂縫產生，需做補強維護，會另外再安排維修。

1131017 社區停車場車牌辨識線路已裝好，目前先讓機械運轉測試中。

1131019 鉅東來更換往 A 棟出入口的磁力鎖，更換完成，門已恢復

正常開關使用。

- 1131021 植彩庭園藝來做社區的園藝維護保養，已完成保養工程。
- 1131023 廠商來維修管線漏水，更換管線內部防水封，已完成維修。
- 1131023 廠商來維修 VIP 房 2F 男廁，發現是浮球進水開關故障，已維修完成。
- 1131023 廠商來施工游泳池壁面漏水問題，除雜草，挖除舊發泡，再以矽力康填補週邊破洞，已施工完成填補工程。
- 1131024 店面 26 早餐店因水管堵塞造成污水回流，下午請永新污水來做污水管疏通，發現裡面有大量油漬污垢，已與店家溝通，他們說公共管路他們全付不合理，經主委協調，願付一半處理費用，已給店家廠商聯繫資料，之後請店家自行找廠商處理。
- 1131025 國霖來維護發電機及機電設備，今日保養已完成。
- 1131030 因住戶反映門禁卡機故障無法感應，造成進出不便。鉅東發現是門禁卡機及程式老舊發生感應不良，需做拆除測試更換，並在櫃台安裝一台測試用卡機，現已安裝維修完成。
- 1131031 颱風造成桂花公園樹木斷枝，造成社區後門災損，已通知工務局前來處理完成。
- 1131031 國霖來維修泳池的週邊燈具、揚水左逆止閘與地下室排風機和污水旋鈕開關及灑水器組警報雷達浮球，已維修完成。
- 1131104 A14-10 上方頂樓防水工程已施工完成。
- 1131104 三菱電梯來做每月例行性保養，已保養維護完成。
- 1131104 後門門禁設備已安裝完成，大廳櫃台已可透過監控再使用遙控器讓後門開門。
- 1131105 南群耀來社區做維護保養，因 151 車格車主反應車台移動常會自行停止，經測試發現是線路會擋到紅外線造成干擾，已做好修護，目前車台移動已復歸正常也完成保養。
- 1131107 玖盛保全開員工臨時會議，宣導社區該注意之工作事項。
- 1131107 管理中心人員正在理貨時，遇到 E1-7 馮姓住戶大聲嚷嚷說貨黨到他的路，並以不友善口氣說要給總幹事找麻煩且以威脅口吻說要換掉物業，總幹事希望住戶保持理性，畢竟物業是來服務社區讓社區進步，而不是以不理性來對待的。

- 1131107 D14-10 張姓住戶在管理中心櫃台不理性發言，機械停車位清潔費 300 元說只想繳 200 元，之後放 200 元在櫃檯上說有繳，是管理中心不收的，管理中心當下拒絕。管理中心希望住戶能理性配合社區的勤務運作。
- 1131108 A14-1 與 A14-2 上方頂樓因防水層都已破損，總幹事誤認為要一起施工，導致廠商先行完成 A14-1 上方頂樓未通報的防水工程而未做 A14-2 的，且已完成施工。總幹事自請處分，請委員會再行裁決。
- 1131111 住戶反應泳池大門左側故障，無法開啟，請師傅來維修，裂開的底座用水泥補強，門栓及地絞鏈完成修復，門已可正常開啟。
- 1131111 南群耀維修機械車位 31 至 50 號的過車板，鐵板底部補強與裂縫已維修完成。
- 1131111 總幹事至 A14-8 的 2 樓陽台排水口倒紅墨水測試，發現會經從 A3-9 的排水管流出，已告知 A14-8 的房東和住戶勿再使用那條排水管。
- 1131112 俱樂部熱水器安裝完成，已可正常使用。
- 1131113 住戶反應鐵捲門遙控器更換電池不能使用，經詢問廠商，回覆說因遙控器因年久可能故障，如需使用，請住戶再買新遙控器。

肆、提案討論

提案一： A14-10 住戶因頂樓漏水導致家中滲水，造成天花板 3 處有水痕出現，住戶要求修繕，請委員討論。

說明：請委員討論修繕事宜。

決議：委員會 8 票全數同意通過，公設部分由管委會維修處理，住戶專有部分由住戶自行處理。

提案二：合約廠商國霖、日盛發、植彩庭、永新汙水合約將於 113 年 12 月 31 日到期，是否續約或招標，請委員討論

說明：因合約廠商將到期，請委員討論是否續約。

決議：1.委員會 8 票全數同意通過，廠商國霖明年續約一案。

2. 委員會 8 票全數同意通過，廠商日盛發明年續約一案。
3. 委員會 8 票全數同意通過，廠商植彩庭明年續約一案。
4. 委員會 8 票全數同意通過，廠商永新汙水明年續約一案。

提案三：因龍邦 6 月份財報遲未交給管委會，經主委催討，龍邦尚未回應。

說明：可否先公布 7 月份之後的財報，6 月份財報再由管委會持續追討，請委員討論。

決議：委員會 7 票同意通過，先公告 7 月份之後財報，6 月份財報由管委會發函龍邦繼續追討。

提案四：俱樂部泳池男女沐浴間的天花板，住戶反應因許久沒維護，導致天花板已斑駁破損，暨男沐浴間的天花板排水鐵板故障造成漏水需更換，但因沒有維修通道，天花板也得先拆除才有維修通道更換鐵板，因維修金額較大，是否維修，請委員討論。

說明：住戶反映俱樂部沐浴間太過老舊，導致天花板破損不美觀，以及盛水板破損漏水，必須更換以防止漏水問題擴大。

決議：1. 委員會 8 票全數同意通過，同意進行俱樂部浴室整修。
2. 委員會 7 票同意通過，請廠商重新完整報價，再進行會辦流程。

提案五：國霖消防缺失，因緊急維修金額達 128528 元，經總務協商為 11 萬元，另外可延後些時間的維修單分 2 份，一份 114870 元(燈具保固 3 年)與 87000 元(燈具保固一年)，是否維修，請委員討論。

說明：消防局預計準備抽查消防缺失，請委員討論。

決議：1. 委員會 8 票全數同意通過，緊急維修缺失由國霖負責處理維修。

2. 委員會 7 票通過，以 87000 元(燈具保固一年)報價單，由國霖維修處理。

提案六：因店面 26 排出汙水會阻塞公用管路，因此申請管路施工，管線位置會在社區人行道下通往外排水溝。(1131024)

說明：因店面做生意，會有大量汙水產生，易造成公管阻塞，屋主想在店面外申請排水暗管施工，請委員討論。

決議：委員會 8 票全數同意通過，由店面 26 住戶自行找廠商施工處理。

提案七: 社區前門花台棕栲樹移除討論。

說明: 因花台需做防水施工, 要先把棕栲樹移開, 但因其根莖太長, 會導致破壞花台下樓板造成地下室漏水, 請委員討論如何處理。

決議: 委員會 8 票全數同意通過, 因樹木有倒榻的安全疑慮, 請廠商植彩庭施作移除樹木工程。

提案八: 社區半年需做一次化糞池清理維護, 因預估清理費用為 8 萬元, 請委員討論。

說明: 永新依之前的排放量粗估計算約 80 噸, 每噸 1000 元。

決議: 委員會 8 票全數同意通過, 依循往例辦理化糞池清運維護。

提案九: 聖誕節慶祝活動討論。

說明: 財委有準備活動提案, 請委員討論。

決議: 委員會 8 票全數同意通過, 依循往年將在 12/24 晚上辦理聖誕節活動。

伍、臨時動議

提案一: 社區訂閱 APP 影音串流服務, 活絡社區互動。

說明: 副主委提議可沿用電影讀書會方式進行, 請委員討論。

決議: 此議題將納入區大討論議題。

提案二: 管理中心包裹寄放留存時間與寄放金額的歸類。

說明: 因無人取件的包裹占用管理中心空間太多, 導致空間不足及非宅配金錢的種類金額太大導致增加遺失和管理風險問題。

決議: 委員會 8 票全數同意通過, 在管理中心放置超過一星期的貨品將先公告並通知住戶領回, 超過 7 日一律視為廢棄物處理。且寄放在管理中心的金錢項目以宅配貨物的費用為主, 其他項目金錢一律拒收。

陸、選出下次主席:

決議: 委員會以 6 票同意通過, 由葉英豪委員擔任下次會議主席。

柒、散會。

- 備註:1.敦請各位委員準時撥冗與會；如委託,請洽詢服務台。
2.列席住戶，敬請遵守議事規則。
3.社區管委會議,歡迎各位住戶收看直播或重播，請使用 YoutubeAPP 或 Youtube 網址,搜尋“台南市桂花鄉社區”即可，並建議訂閱該頻道。

桂花鄉大樓管理委員會 敬啟

中 華 民 國 1 1 3 年 1 1 月 1 3 日

主席簽名:

主委簽名: