

誠美樸真社區第三屆管理委員會

九月第一次例會會議簽到表

日期：中華民國 110 年 09 月 19 日

職稱	委員姓名	簽到	備註
主任委員	楊靜利	楊靜利	
副主任委員	林佩蓁	林佩蓁	
監察委員	李詠青	李詠青	
財務委員	楊周純	楊周純	
總務委員	陳詩斌	陳詩斌	

銘正物業管理出席人員：
陳世熙

誠美璞真第三屆管理委員會 110 年 9 月第一次例會會議紀錄

時間	110 年 9 月 19 日	地點	A 棟二樓宴會廳
主席	楊主委靜利	紀錄	銘正物業-陳世熙經理
出席人員	副主委 林佩蓁、監察委員 李詠青、財務委員 楊周純 總務委員 陳詩斌		
列席人員	專案經理：陳世熙、社區經理：邵鴻祥		

壹、主席報告：

感謝各位委員出席本次會議，本次會議已達法定人數，本次會議正式開始。

貳、管理中心物業服務執行報告

一、已完成事項

日期	完成事項內容報告	備註
08/07	巡檢發現 A 棟頂樓長紅木植栽一株因土壤未夯實傾倒(近晒衣場)，通知幸運草廠商前來處理(已扶正)。	
08/07	發佈及張貼第二屆管理委員會 8 月份第一次例會會議紀錄公告。	
08/07	凌晨受信總機顯示 8113 住戶火警警報(長居國外、未入住)，經大昇消防前來查看無異狀疑為誤報，本日上午聯絡住戶代理人至住戶家中查看亦正常無異狀。	
08/09	發佈及張貼 110 年 07 月份財務報表。	
08/09	下午發現 S1 診所外一名婦女將機車騎上人行道，安管人員前去勸導。	
08/10	製作二屆委員移交資料及三屆委員職務推選會議紀錄。	

08/10	下午發現 S1 診所外一名婦女將機車騎上人行道，安管人員前去勸導。	
08/11	新光保全工程師偕同工班人員至社區更換車道 ETC 系統及修繕監視器系統，車道 ETC 已恢復正常運作，若有無法感應之車輛已有發佈公告請住戶至管理中心登記重新設定，目前剩餘乙隻監視器尚未恢復(車道斜坡)。	
08/11	英明鐵捲門廠商至社區更換變壓器及機板，經更換後即恢復正常運作。	
08/12	繕打請誠美地產補齊竣工圖上使用執照章函文。	
08/12	6081 住戶告知其 80 號汽車格遭人停放車輛，經查係 6032 住戶所停放，已通知該住戶移車，該住戶接獲通知後已立即移車。	
08/13	大昇消防至社區查修受信總機顯示 B 棟頂樓消防箱外線故障，檢測發現中繼器故障，連同 B 棟 11 樓梯廳中繼器(訊號時有時無)於 8/27 日報價後，經討論消防設備尚屬保固內，已另行通知申大廠商派員檢修。	續辦
08/13	下午發現 S1 診所外路人將機車騎上人行道，安管人員前去勸離。	
08/13	發現路人將汽車停放於車道出入口旁，安管人員前去勸離，並再次請診所人員配合對病患(家屬)加強宣導。	
08/16	8072 住戶反映 APP 報修與管理中心後台不同步，致電新保報修。	
08/16	下午發現 S1 診所外共 4 位民眾將機車騎上人行道，安管人員前去勸離。	
08/17	松下營造及協力廠商至社區地下室施作 Epoxy 破損處及牆面滲漏水處修補工程。	
08/17	中午發現 S1 診所外 1 位民眾將機車騎上人行道，安管人員前去勸離。	
08/18	6103 住戶(67 號車位)倒車時不慎擦撞 8101 住戶(68 號車位)車輛，已協助報警，兩名警員到場協助處理。	

08/18	社區小門無故無法關閉，致電廠商報修，安管人員於下午查看後因螺絲脫落(缺二顆)導致門片掉落無法關緊，已協助裝妥恢復運作。	
08/19	新光保全至社區查修 A 棟無障礙梯控制板，已恢復正常管制運作。	
08/19	社區小門再次故障，檢視因門鎖電磁開關故障無作用，無法開啟小門，已報修新保。	
08/20	<p>松下營造於社區地下室 Epoxy 地板、牆面及天花板滲水修補工程收尾，後續如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 車道 Epoxy 地板部分，養護期間約 5 天，故三角錐下周廠商會來收走。 B1 車道斜坡 EPOXY 龜裂(90 號汽車格位前)處，因底層土壤含水量太多，待天氣放晴土壤乾燥時再行施工(會請誠美通知)。 1、2 及 54 號汽車位旁裝飾板開孔部分，後續由誠美訂製裝飾板後，再將開孔部分封板。 B2 往 B1 車道斜坡上方滲水(53 號汽車位前上方)部分，已先以高壓灌注方式處理，止漏針拔除後所留下孔洞，待日後觀察無再滲水時再行補漆(10 月會再來巡檢)。 	
08/20	新保來電告知，社區小門陰極鎖非該公司所裝置，檢修後會有費用產生，預計明日派員查修。	
08/21	詮益科技至社區查看小門故障情形，因陰極鎖非制式尺寸，建議尋找原建商安裝鐵門廠商較為適宜；新保回覆當初鐵門應是幸運草廠商所安裝；再詢問幸運草廠商，告知鐵門應是另一廠商所安裝，輾轉找到該廠商將依小門尺寸訂製陰極鎖，待貨到後再至社區更換。	
08/21	召開第二、三屆管委會交接會議(流會)。	
08/22	安管人員協助調整 B 棟梯廳大門門片。	

08/23	安管人員發現噴灌系統無運作，經至景觀機房調整噴灌系統後下午確認已恢復正常運作。	
08/23	廠商至社區修繕社區小門，已恢復正常使用。	
08/23	S1 診所今日有住戶發現民眾將汽車駛上人行道，經勸阻後已駛離。S1 診所前違規停車嚴重，經安管人員報警後，警方到場勸導並開單。	
08/24	銘正公司補齊社區所有拒馬塑膠腳墊。	
08/26	將社區住戶居家協力廠商相關資料上傳 APP。	
08/26	發現外送人員由 S1 店面前斜坡將機車騎上人行道，當場告知外送員人行道上不可行駛及停放機車。	
08/27	銘正公司增加社區外圍拒馬一具，並於拒馬上張貼人行道禁止行駛車輛之警語。	
08/28	第三屆管理委員會邀請銘正公司健生經理、世熙經理至社區座談。	
08/30	誠美工務至社區施作地下室 1、2 及 54 號車位牆板封板修補工程。	
08/31	發佈及張貼 110 年 8 月份財務報表。	
09/01	陪同主委、副主任委及總委至 B1-B2 及 A 棟 R 樓，現勘各項設備運作、機房及儲藏間現況。	
09/01	巡查發現 S1 店面於人行道斜坡處擺放診所自用拒馬。	
09/01	更改電梯內酒精擺放位置。	
09/03	社區小門入口處旁地面沾染污漬，經調閱監視器發現為昨日綠景廠商工人擺放物品(藥劑)所致，經協調綠景廠商，綠景請清潔人員以蘇打粉做初步處理，下周一綠景再派員作後續進一步處理。	
09/04	協助搬運社區普渡相關物品。	
09/05	整理包裹室空間及清潔用品拆箱移位收納。	
09/05	東京都及皇警物業至社區簡報。	

09/06	綠景廠商派員清理社區小門入口處旁地面污漬。	
09/06	通知 8051 住戶儘速將放置於冷凍櫃內食品包裹領回。	
09/07	主委發現原 6123 住戶於今日登入社區 APP 觀看公告，經現場人員次檢視並確認原 6123 住戶之 E-tag 資料已清除及 APP 帳號停用。	
09/07	更新櫃台推播資料。	
09/07	6103 住戶詢問頂樓可否烤肉問題，管委會回覆如下： 1. 社區頂樓為木地板，不可使用明火，若欲上樓賞月，請先在自家調理好食品後帶上去。 2. 防疫期間，同桌用餐者必須同一家人。除飲食外，全程佩戴口罩，飲食過程中避免交談，請保持社交距離至少 1 米/人(1 平方米/人)。 3. 陽台為私人領域，目前社區規約並未禁止烤肉，但產生煙霧與味道可能被鄰居投訴空汙，仍建議於室內完成烹調後帶至陽台食用。	
09/08	6081 住戶反映 APP 信件包裹只顯示昨日三筆，先前資料均消失，通報新保科技後，工程師告知已恢復正常。	
09/09	執行社區防颱先期準備：清理頂樓及車道排水孔、頂樓藤製塑膠椅收入室內、檢查車道防水匣門設備、請綠景廠商協助檢查固定植栽。	
09/09	拆除電梯內佈告欄。	
09/11	製作仲介帶看登記表及承出租車位登記表。	
09/11	誠美工務致電告知預計於 9/15(三)-9/16(四)09:00-17:00 施作地下室牆壁補漆工程。	
09/11	陪同副主委、監委及總委清點社區財產。	
09/11	巡檢發現 S1 於市府道路水溝上鋪設水泥斜坡。	
09/12	伯克鍊物業至社區簡報。	
09/14	陪同副主委、監委及總委清點社區財產。	

09/15

松下營造至社區地下室施做補漆工程。

二、5 個機車停車位抽籤

說明：86-91 號機車格為管委會所管制運用，目前除 91 號機車格保留由物管公司使用外，其餘 5 格機車格均出租予住戶使用，租用期限一年，自每年 11/1-翌年 10/31 日止，租金為 600 元。

決議：請管理中心於 10 月 20 日前完成抽籤程序(含公告及登記)。

三、廠商付款時程調整

說明：調整於當月月底前完成支付廠商費用。

決議：請管理中心通知各協力廠商於每月 25 日前將發票單據送至社區，以利管委會於月底前完成核撥款項作業。

四、住戶調閱資料申請單修訂

說明：現有申請單格式過於繁複。

決議：請管理中心依現況及規約，重新簡化申請單格式後另行公告周知。

參、提案討論

一、上和加收 500 元處理費

說明：上和環保自 110 年 4 月起加收資源回收服務費每月 500 元，原因是住戶未分類或將紙箱攤平，故上和依約徵收此費用，且一旦決定同意或不同意後，不可再中途悔約；經二屆管委會討論後同意支付此筆費用。

決議：在本年度合約屆滿前，仍依約支付資源回收服務費每月 500 元；另委請總務委員與上和環保研討新合約內容，是否可減收此筆費用。

二、信件包裹是否消毒以及消毒方式

說明：目前均以酒精噴灑方式消毒。

決議：因酒精噴灑方式消毒效果不大，且易造成標籤上油墨掉色，自即日起取消消毒方式，請安管人員及住戶於接觸包裹前、後勤洗手，保

持良好衛生習慣，以減少傳染機會。

三、掛號郵件三天沒領，管理中心要打電話通知住戶；包裹放置超過一周，是否收取寄存費。

說明：收發室及冷凍(冷藏)櫃空間有限，不適合住戶長期擺放物品。

決議：修訂社區「郵件收發及委託物品寄放櫃台管理辦法」，**增列第 5 點**：**掛號信件或包裹若三日內未領取，請物管中心提供掛牌通知住戶，超過七天未領取由管理中心直接連絡住戶，儘速領取。**

四、店面管理費爭議處理原則

說明：社區店面管理費之收費標準，以第一屆區權會議現場錄影為事實依據。

決議：第一次區權會議影像紀錄（時間 02:12:00~02:16:00）顯示，當討論一般住戶與店面的管理費用時，雖有住戶質疑店面管理費為住戶管理費的二分之一之安排，但並沒有其他住戶對此意見表示附議，且另有住戶表示二分之一是一般慣例，然後就再沒有其他討論，故照案通過。因此本社區住戶規約未載明此事是為遺漏，應進行補正。

五、社區財產盤點規劃

說明：第三屆管委會已於 9/1-9/18 日進行社區財產初步清點。

決議：管委會將於會後將清點結果資料交給管理中心。

六、管理中心經理與秘書之休假日再確認

說明：因休假日已做調整，故無討論必要。

七、園藝維護改善措施

說明：經主委協調綠景廠商，同意提前自 10 月 1 日起解約。

決議：將於 9/28 日以前決定服務廠商。

八、物業管理公司評選

說明：管委會已聽取四家物管公司（東京都、皇警、柏克鍊、銘正）簡報及報價。

決議：管委會將於 9/28 日前公告得標廠商。

肆、住戶意見表研議案

日期	戶別	反應內容
08/12	6081	<p>Q:80 號汽車格遭其他住戶車輛停放，而管理員卻未發現，顯見停車場管理有漏洞。</p> <p>A:當日即請占用車位住戶立即移車</p>
08/14	8101	<p>Q:提議修正「寵物管理辦法」，增加“寵物不落地”乙項，因為寵物落地有衛生問題，尤其在電梯間，不是每個人都喜歡動物，請互相尊重。</p> <p>A:寵物不落地有執行上的困難。關於衛生問題，本社區「寵物飼養管理辦法」明訂「飼養動物之飼主應注意維護整潔及環境衛生，不得任其寵物隨地大小便或隨便啃食花草樹木等」，並於第三點列有違反時之相關罰則。將請管理中心特別注意飼養寵物之住戶，是否確實遵守相關規範。</p>
08/18	6141 6055 8111	<p>Q:停車場入口鐵捲門設定常開非常不合理，且無保全駐守在旁，有安全疑慮，風大時易吹垃圾、雜物進入車道。如有外來人士或動物進入，也會造成保全的管理負擔。</p> <p>A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。</p>
08/19	6062 8032	<p>Q:車道鐵捲門如要常開是否要加派保全員巡檢，但人力不足下是否一依樣關閉比較好。且易造成竊盜或破壞損失，若管委員保證賠償可以考慮開放。</p> <p>A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。</p>

08/19	8101	<p>Q:若因鐵門頻繁開關，造成鐵門損壞，誰要全額買單 鐵門修繕費用？</p> <p>A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。</p>
08/19	6052	<p>Q:地下鐵捲門基於安全考量不宜常開流浪貓狗賀閒雜 人等會趁機進入地下室造成管理上破口。</p> <p>A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。</p>
08/20	6105	<p>Q:社區鐵捲門常閉。</p>
	8072	<p>A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。</p>
	6131	
	8073	
	8071	
	8035	
	6062	
	6052	
	8082	
08/27	8112	<p>Q:11樓梯間最近2-3天有股難聞氣味，且協助詳查處 理。</p> <p>A:經現場人員前去查看發現味道來自8113及8115(均 未入住)，研判因久無人走動，馬桶、廢(污)水管因 天氣轉熱產生氣味。</p>
08/29	8061	<p>Q:B棟住戶卡無權限開啟A棟1樓大門，應全面開放B 棟住戶門禁卡開啟A棟1樓大門的權限。</p> <p>A:經現場人員確認係該住戶磁卡未至櫃檯辦理開通。</p>
09/12	6043	<p>Q:地下室車位牆板修補已一段時日，仍有漏水，且工 程似乎未完成，牆面未復原。</p> <p>A:誠美已於9/15-16日至社區執行1、2及54號車位旁 牆板補漆工程。</p>

伍、臨時動議(無)

陸、散會

柒、主席簽名： 楊靜利