

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	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： 1. 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。 2. 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)。 3. 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。 4. 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	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。 A:當日即請占用車位住戶立即移車
08/14	8101	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。 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。
08/18	6141 6055 8111	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。 A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。
08/19	6062 8032	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。 A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。

08/19	8101	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？ A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。
08/19	6052	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。 A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。
08/20	6105 8072 6131 8073 8071 8035 6062 6052 8082	Q:社區鐵捲門常閉。 A:已於 9/1 日調整鐵捲門維持常閉狀態。
08/27	8112	Q:11樓梯間最近2-3天有股難聞氣味，且協助詳查處理。 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。
08/29	8061	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。 A:經現場人員確認係該住戶磁卡未至櫃檯辦理開通。
09/12	6043	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。 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。

伍、臨時動議(無)

陸、散會

柒、主席簽名： 楊靜利