

誠美樸真社區

第六屆管理委員會第七次會議會議記錄

資料編號	(114) 樸真字第 1140710 號
製表日期	114 年 07 月 10 日

會議名稱	誠美樸真社區第六屆第 7 次管理委員會會議		
會議時間	114 年 07 月 13 日(日) 19:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 陳怡芝	會議記錄	社區經理 高永倫
出席人員	副主任委員 蘇欣怡；監察委員 李浩迪；財務委員 王俊澤		
列席人員	東京都物業管理機構 副科長 吳冠瑩		

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 4 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：

參、管理中心報告：

一、社區居住概況：本月無搬出及入住住戶

總戶數：85 戶					
上月住屋概況			本月住屋現況		
常住	出租	其他	常住	出租	其他
72	5	8	72	5	8
託售戶：1 戶。					
承租戶：5 戶。					
裝潢戶：0 戶。					
其 他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等。					

二、財務報告：

1. 114 年度 7-8 月管理費收入狀況表-截至 114/07/10 止)

應 收 金 額	應收未收金額					
7-8 月應收	本 期(114/7-8)		前 期(5-6)		累 計	
857,450	338,940		0		338,940	
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	34 戶					
已繳戶數(本期)	49 戶(含預繳)					
催繳情形	電話通知	對講機通知	催繳通知	存證信函	支付命令	強制執行
	0	0	0	0	0	0

2. 5-6 月份財務收支報告：

(1) 收入：635,466 元；支出：764,299 元；結餘：**-128,833** 元。

(2) 累計結餘：3,446,928 元(活存：809,187 元、定存利息：27,741 元、定存：2,600,000 元、零用金 10,000 元)

3. 第一銀行定期存款明細如下：

存單存款帳號	到期日	利率性質	期數	存單金額(五筆)	單筆利息
60699-098205	115/01/31	機動	12	1,000,000	1,408
60699-098205	115/01/31	機動	12	1,000,000	1,408
60699-098205	115/03/10	固定	12	100,000	142
60699-098205	114/06/30	固定	3	200,000	214
60699-098205	114/09/30	固定	6	300,000	359
定存金額合計			2,600,000		
114 年 06 月份定期存款結存(含利息)			2,627,599		

三、社區維護保養事項：

協力保養廠商	保養日期	執行細項說明
新光系統(弱電)	無保養維護合約	監控設備、弱電系統維護保養。
舜達企業社	07 月 08 日(二) 07 月 16 日(三)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	07 月 15 日(二)	機電消防設備維護保養。
群運環保(消毒)	07 月 11 日(五)	環保室垃圾兼消毒作業。
興乘實業(汽車轉盤)	07 月 29 日(二)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	07 月 14 日(一)	各棟電梯維護保養。

四、管理中心工作報告：

1. 定期執行工作：

項 目	執行內容	備註
1	添加軟化鹽 1. 05/05：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 2. 05/11：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 3. 05/16：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 4. 05/23：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 5. 05/29：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 6. 06/04：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 7. 06/13：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 8. 06/21：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 9. 06/30：採購天然鹽 20 包。 10. 06/30：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 11. 07/04：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 12. 07/09：添加天然鹽 A、B 棟各一包。	剩 16 包
2	管理中心公告 1. 05/08：車道口防水閘門演練公告。 2. 05/12：114 年 4 月份財報。 3. 05/26：第七屆區分所有權人會議開會通知公告。 4. 05/29：消防設備檢查通知。 5. 06/09：水塔、蓄水池清洗作業公告。	

S1 靠車道前花台 LED 燈帶，因燈待無法維修惟僅能更新。目前請廠商重新報價如下：1. 品誠國際企業有限公司報價\$76,350 元；2. 萬能宅急修企業社報價\$67,400 元，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，因本案中庭水池及 S1 前靠車道前花台 LED 燈帶及議案三庭園高腳燈修繕均屬同性質修繕故一起討論，最終由萬能宅急修企業社以議價後金額\$70,000 元(原總價為 76,400 元)承接此工程，後續請社區經理聯繫廠商安排施工時程。

【議案三】庭園高腳燈維修討論乙案。

說明：社區中庭高腳燈原為鹵素燈管，經詢問多家廠商均無庫存，廠商建議更新成 LED 燈泡，後續維修較容易也較省電，廠商報價如下：1. 萬能宅急修企業社報價\$9,000 元；2. 虹彩水電企業社報價\$14,000 元；3. 富發水電行報價\$16,000 元，請委員討論後續事宜。

決議：本案已併議案二共同討論決議。

【議案四】富士達電梯保養維護續約討論乙案。

說明：社區電梯保養合約目前由富士電梯承攬維護，合約將於 114 年 07 月 31 日到期，廠商於 114 年 07 月 01 日將新合約送達，經比對合約內容均與原約條文一致，廠商報價每月保養維護費\$22,000(含稅)，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議同意廠商依廠商報價續約一年，合約期間自 114 年 08 月 01 日至 115 年 07 月 31 日止，後續合約用印事宜委由主委全權處理。

【議案五】B 棟 8045 陽台排水管路堵塞疏通討論乙案。

說明：一、社區 8035 陳先生家中陽台逢下雨均從 4 樓滴水下來，住戶曾於 05/16 寄發存證信函給 8045 住戶楊先生要求於 06/30 前改善，8045 住戶楊先生表示家中陽台並無種植盆栽或任何阻礙排水物品，但每年雨季均會接到 8035 住戶的投訴他們家陽台漏水，去年亦曾請管路疏通廠商處理，但今年仍遭投訴，此問題已困擾多年。經委請廠商施作管道攝影，發現陽台排水口深入約 4.6 公尺處有石塊堵塞情況，經詢問誠美建設林經理後確認阻塞位置應屬公共管路，住戶主張依法共用部分修繕應由管理委員會承擔。

二、住戶提供廠商水刀清除報價單如下：1. 05/16 管路疏通費：2,000 元；2. 管道攝影費報告費用：12,000 元；3. 水刀清除費用 25,000 元，總支出為 39,000 元。後續住戶依單據實報實銷給管委會，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議阻塞區域屬公共管路，依法修繕維護之責由管委會承擔，後續請管理中心與楊先生聯繫了解廠商聯絡方式，盡快協助廠商施作改善此問題。

【議案六】消防缺失改善討論乙案。

說明：114 年度消防安全設備檢修申報書共記載六大項缺失，缺失項目如下：1. 火警自動警報設備、2. 標示設備、3. 緊急照明設備、4. 連結送水管、5. 排煙設備、6. 緊急電源插座等缺失，社區維養廠商(大昇消防)依申報缺失進行報價共計\$34,900 元，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議請社區經理先行比對 113 年度消防安全設備檢修申報書，確認是否有重複故障項目，如倘屬保固範圍內應要求廠商免費更

換，若無重複項目，請廠商彙整後重新報價，並於報價單內載名保固期限，俟報價單完成後，管理中心應即時報請委員會審議處理。

陸、臨時動議：(無)

柒、住戶意見反映：

戶 別	意見內容與管委會回覆
6052	車庫出入口的對面的道路，是否協調畫線禁止停車？
現狀描述	目前車道口對劃的標線為黃線，依道路管理辦法規定黃線僅為臨時停車，夜間 20:00~07:00 開放停車，日間管理中心安管員僅能透過監視器畫面觀察，如有停放太久或停放到影響住戶進出時播打 110 檢舉，但每次警方來僅僅勸離或車輛已經開走了。
管委會回覆	委員會將請社區經理向里長反映對向有消防栓，請里長向交通局反映依道路交通安全規則第一百十一條第二項規定：交岔路口、公共汽車招呼站十公尺內、消防栓、消防車出入口五公尺內不得臨時停車。之規定劃設紅線。
戶 別	意見內容與管委會回覆
6092	連日下雨發現 B1 入口處出現積水，擔心是否注意排水孔的清理？(颱風將至)。
現狀描述	清潔人員協助清理社區內各排水孔，07/06 颱風 B1F 無積水現象，後續會請清潔人員不定時清理排水孔，確保排水孔不會被落葉堵塞。
管委會回覆	請管理中心定期巡查社區各排水孔狀況，如遇雨季或颱風來臨前、後加強排水孔的清理。
戶 別	意見內容與管委會回覆
6105	五妃街社區出入口處道路旁殘障車位取消。管委會多方交涉後交通局仍於本社區主要出入口設置殘障車位，嚴重影響出入安全，建議委員發起連署正式向交通局提出要求取消此殘障車位，可移至大同路或府連路。
現狀描述	管理中心多次電話向交通局劉股長，表示交通局將殘障車位設於社區門口將妨礙進出並提出抗議，交通局僅表示會再研議未有任何動作。
管委會回覆	請管理中心製作連署表格後，公告請住戶至櫃檯簽名連署，後續連署資料將函送交通局及里辦公室以表達社區全體住戶之訴求，以維社區人車出入安全。
戶 別	意見內容與管委會回覆
6141	管理中心可否重新辦理現金代付服務(僅限貨到付款)？
現狀描述	管理中心依管委會決議並公告「誠美樸真管公告字第 1121029 號」自 112 年 11 月起管理中心不再收取現金辦理。
管委會回覆	本社區曾發生住戶委託款項短暫消失後再出現之情形，最終雖無損失但已造成困擾與擔憂。櫃台無法代收代付現金確實將帶來不便，但因不予代

	收將大幅降低侵占或失竊的風險，經評估後仍維持原議，管理中心不予收取現金。目前有各種線上付款方式或超商代收亦可貨到付款，建議住戶多加利用。						
戶 別	意見內容與管委會回覆						
8032	請園藝公司規劃一整年度的灌木修剪時間表，須配合各植物的開花時序範例：						
	花名	杜鵑	朱槿	宮粉仙丹	矮仙丹	石斑木	蔓馬纓丹
	位置	A、B 棟前	B 棟前	鳳凰木下、診所前、圍牆邊	S2 旁、圍牆邊	40 巷	40 巷
	1 月				●		
	2 月						●
	3 月						
	4 月		●				
	5 月	●		●		●	
	6 月						
現狀描述	目前已請園藝廠商協助彙整目前社區所有植栽修剪、施肥等時間。						
管委會回覆	請管理中心依廠商彙整資料製作園藝施作規範，並列入下一年度園藝合約內容。						
戶 別	意見內容與管委會回覆						
8042	1. 建議社區可以參加[台南市優良公寓大廈評選](綠建築、人文藝術類)。 2. B 棟 B2F 停車旋轉台存廢議題，請管理公司依法規層面向住戶詳加說明。						
現狀描述	1. 114 年度[台南市優良公寓大廈評選]報名截止日期至 114 年 8 月 20 日。 2. 經詢問相關單位後廢除需完成以下步驟 (1) B 棟 B2 停車旋轉台須經區分所有權人會議全數區分所有權人同意廢除(如有 1 戶區分所有權人反對則無效)。 (2) 因該設備為工務局列管，需向工務局申請解除列管。 (3) 請廠商將設備移除後，需委由建築師簽證。 (4) 向工務局申請變更竣工圖。 上述步驟完成保守估計需花費約 70 萬元，如設備保留使用社區每年僅需花費 8,730 元，廢除花費的金額可供設備使用 70~80 年，並無為社區減少支出，故管委會決議不廢除該設施。						
管委會回覆	台南市優良公寓大廈評選部份請東京都物業公司協助社區報名並準備評選相關資料。						
戶 別	意見內容與管委會回覆						
8082	建請併同社區預算研議每 3 年大樓外牆清洗事宜。						

現狀描述	社區曾於 113 年 01 月份清洗大樓外牆，清洗花費總計\$560,000 元。
管委會回覆	管委會將依大樓財務收支狀況及外牆現況狀況進行評估考量清洗時程。

捌、下次開會時間：暫定 114 年 08 月 31 日(日) 19:00

玖、散 會

主席簽名
