

誠美樸真社區

第七屆管理委員會第四次會議會議記錄

資料編號	(115) 樸真字第 1150320 號
製表日期	115 年 03 月 20 日

會議名稱	誠美樸真社區第七屆第 3 次管理委員會會議		
會議時間	115 年 03 月 20 日(五) 18:30	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 劉家玲	會議記錄	社區經理 仲鈺華
出席人員	副主任委員 陳子評；監察委員 簡水綿； 財務委員 李宴昌；總務委員 楊懷博(視訊)		
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 5 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 1 戶搬出(6143)

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	4	9
託售戶：2 戶。 承租戶：4 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. 115 年度 01-02 月及 01-03 月管理費收入狀況表-(截至 115/01/18 止)

應收金額	應收未收金額		
115/01-02 月應收	本期(01-02)實收	前期(11-12)	小計
857,450	850,268	0	850,268
115/03-04 月應收	115/03-04 實收	前期(01-02)	累計
857,450	607,956	7,182	607,956
	預繳(05-06)	預繳(05-12)	累計
	296,334 (30 戶)	143,736*3(14 戶)	727,542
未繳戶數(前期 01-02)	1 戶		
未繳戶數(本期 03-04)	24 戶		

已繳戶數(本期)	44 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. 2 月份財務收支報告：

(1) 收入：213,342 元；支出：908,837 元；結餘：-695,495 元。

(2) 累計結餘：3,343,643 元(活存：681,866 元、定存利息：51,777 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	期限	存單金額(三筆)	單筆利息
606-99-098205	116/01/31	機動	12M	1,000,000	1,408
606-99-098205	116/01/31	機動	12M	1,000,000	1,408
606-99-098205	116/03/10	固定	12M	100,000	142
606-99-098205	115/08/25	固定	6M	300,000	359
606-99-098205	115/05/25	固定	3M	200,000	214
定存金額合計	2,600,000				55,308
115 年 02 月份定期存款結存(含利息)				2,651,777	
活儲迄 115 年 03 月 18 日(含利息)				3,609,885	

(1) 2 月底完成的定期存款：30 萬半年期至 1150825 解約，轉存至活儲。20 萬三月期續存三次至 1151125 解約，轉存至活儲。

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
舜達企業社	3 月 19 日(四) 2 月 24 日(二)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	3 月 12 日(四) 2 月 10 日(二)	機電消防設備維護保養。
興乘實業(汽車轉盤)	3 月 30 日(一) 2 月 25 日(三)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	3 月 17 日(二) 2 月 5 日(四)	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. 01/18：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 2. 01/30：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 3. 02/05：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。	03/06 進 20 包 剩 19 包

	4. 02/13：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 5. 02/26：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 6. 03/10：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包 7. 03/18：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包	
2	管理中心公告 01. 01/20：社區大型家具清運管理公告 02. 01/23：115 年 1-2 月管理費繳費通知 03. 01/27：B 棟 B1-9(8092)裝修施工作業 04. 01/29：春節期間安全管理及注意事項 05. 01/29：里長辦公室贈送春聯 06. 01/29：1F 挑高玻璃及雨遮清洗作業公告 07. 02/09：社區進出車輛減速公告 08. 02/09：社區禁止吸菸公告 09. 02/09：115 年 01 月份財報公告。 10. 03/02：115 年 3 月廠商保養期程表 11. 03/02：社區對講機故障送修公告 12. 03/04：115 年 3-4 月管理費繳費通知 13. 03/04：優能家說明會公告 14. 03/06：115 年 02 月份財報公告。 15. 03/13：法華里城堡老街 0426 公告	
3	添加氣錠 1. 01/30：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 2. 02/13：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 3. 03/02：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 4. 03/13：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。	03/04 進 250 顆 餘 260 顆

(二) 持續進行部分：

項目	執行內容	備註
1	停車場燈光巡檢。	追蹤管制
2	車道旁進排風口磁磚空鼓。	追蹤管制
3	社區周邊五妃街公有停車位塗銷研討案。	追蹤管制

(三) 社區經理工作說明：

(1) 優能家已於 3 月 9 日(星期一)17:30-20:00 時假管理中心大廳舉辦開通說明會，社區住戶攜帶智慧型手機，由優能家 APP 專人辦理開通說明至申請使用(目前開通 36 戶)。建議放入 115 年區權會中討論(開放功能)取代原櫃台勤務系統(包裹系統)，至於包裹系統目前仍採雙軌併行。目前住戶對講機發生故障，仍建議以聯絡新光後送修為主。

另廠商提供社區住戶光纖網路專屬優惠，申裝家用網路可享 500M 高速光纖網路。並於 3 月 20 日於櫃檯安裝 500M 高速光纖分享網路。

對講機面板維修情況：已分兩梯(2/25 日 25 台及 3/17 日 4 台)後送新竹維修，經 3

月 17 日詢問廠商回覆尚在處理中，約完成一半數量的檢修。

經管委會討論：請經理持續關注檢修情況，適時回覆住戶。

- (2) 社區建築物公共安全檢查，大昇企業社安排於下周 3/25 日實施。依法規須借用本社區竣工圖(檔案)，以利掃描附件使用，建請管委會同意填單申請借出。

經管委會討論決議：同意填單借出。

- (3) 近期社區投射照明(梯廳)損壞部分，已藉大昇機電維護保養時間及自行更換妥。有關向藝光燈飾採購的項目，依規定申請請款。

經管委會討論決議：同意。請經理持續管制。

- (4) 社區 A 棟(一般梯)十樓按鍵疑似故障，經富士達派員檢視按鍵正常，新光研判為樓層控制板故障，擬報價後，配合富士達盡速派員施作。

經管委會討論決議：同意維修。請經理賡續管制辦況並回報。

- (5) 本社區建築物升降設備安全許可證預計五月下旬屆期，依規定由富士達電梯協助辦理更換，所需經費實報實銷。

- (6) 社區大門因陽光曝曬造成褪色現象，已請廠商估價中，另案檢討。

經管委會討論決議：同意。請經理管制辦況。

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案	執行情形	備考
議案五	五妃街社區口殘障車位連署事宜。	完成社區連署名冊於 12/26 日親送林俊憲服務處憑辦，並函文發交通局及法華里長。將俟通知現勘後彙整執行辦況。另於 2/4 日函請陳亭妃委員代為協助處理。 3/12 日親送謝震東議員服務處協辦。3/18 日 0920 時接獲服務處林小姐電話通知：本案已交由交通局副局长簽審，因身障車位的設置與塗銷困難較高。將俟公文回復後憑辦(或再次會同現勘)。	追蹤管制

伍、討論事項：

【議案一】115 年區分所有權人大會討論議案初審

說明：社區 115 年區權會預計於 6 月初(星期日)舉行，俟確定後，再另行公布通知全體區權人。目前議題有：

- (1) 社區調漲管理費作業(修訂於規約及財務收支辦法)110元或120元
本社區成立以來已近七年，因各項水電設施如監視系統、澆灌系統等開始老舊損壞，公共環境亦需要挹注經費維護及更新。社區管理費每期收入約 85 餘萬元(42.5 萬/月)，在物價通膨持續上漲情況，現有管理費僅能勉強維持社區運作，面對後續突發狀況，例如：更換電梯主鋼繩等作業，實無法有效支應；此次提出調整管理費，希望能充實本社區的公共基金並專款專用外，爾後將可規劃相關建設設施及永續保持美好環境，有效提高社區房屋整體價值。
- (2) 修訂管理委員選任資格
：主任委員、監察委員及財務委員除由具區分所有權人身份擔任，亦可由區分所有權人之行為能力者（成年）直系一等親屬或配偶任之。惟每一所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (3) 社區四部電梯主鋼繩更換作業。(更換順序以廠商提出專業建議及實際狀況為主)
依據社區住戶規約，公寓大廈之重大修繕或改良，須經區分所有權人會議決議。
CNS 標準(CNS10594)主要基於：
I 其中一股鋼索斷裂(總數有 10%以上鋼索斷裂)
II 直徑減少超過原鋼索的直徑百分之七
III 發生扭結(鋼索發生扭結或打結)
IV 有顯著變形或腐蝕(顯著變形或外觀膨脹)
- (4) 社區「外觀管理辦法」增修訂：外牆裝設冷氣時，住戶應要求施工廠商於作業下方設置防止人員進入之設施，施工廠商並應派員於現場監督與疏導。(依據台南市工務局 1140908 南市工使一字第 1141264030 號函說明二辦理)
- (5) 因社區對講系統，包裹及公告系統故障頻繁，原廠商皆已過保不再提供維修服務，外部廠商的維修效果不彰，委員會先導入「優能家雲端對講機系統」。至於包裹系統目前採雙軌併行，建議由優能家 APP 包裹系統取代。

將於五月份例會中討論後定案，請委員討論後續事宜。

決議：案經全體出席委員討論後：新增

- (1) 社區區分所有權人會議召集不易，為鼓勵住戶踴躍參與或委託他人出席所有權人會議，以利公共事務推行。建議以發放出席費 2000 元(委託人 500 元)方式作為誘因(不以現金發放，改以下年度第一期管理費內抵扣)，發放成立條件為完成區分所有權人會議時的參與區權人(委託人)。

社區 115 年區權會預計於 6 月 6 日(星期六)舉行，俟確定後，再另行公布通知全體區權人。另相關提案列入五月份例會中討論確定。

【議案二】修訂社區郵件收發管理辦法

說明：依據社區「郵件收發及委託物品寄放櫃台管理辦法」，每日一般平信郵件送至社區後，由管理中心人員即予分送各住戶郵箱。惟近期發現以“貴家長”等不具名宣傳廣告文件有日漸增加的趨勢，建議將不具名的郵件直接過濾。請委員討論後續事宜。

決議：案經全體出席委員討論後決議：同意所提意見。由安管員將不具名的郵件直接過濾，再交由社區經理再次確認。

【議案三】櫃台勤務系統檢修估價討論

說明：社區櫃台勤務系統因銜接步驟卡頓，管理中心均以關機重開方式，才恢復正常。經新保科技後台整理後恢復妥善(報價單如附件)。請委員討論後續事宜。

決議：案經全體出席委員討論後決議，不同意。目前該系統尚未恢復可用狀態，當場測試時，APP 仍繞圈無法打開，因此未通過。請社區經理再次與新保科技確認。請貴公司盡快檢修，恢復可用。方可達到請款之效用。

陸、臨時動議：無

柒、住戶意見反映：無

捌、下次開會時間：115 年 05 月 08 日(五) 18:30 時

玖、散會

主席簽名

劉家玲