

誠美樸真社區第一屆管理委員會

十二月第二次會議



會議時間：108 年 12 月 22 日(星期日)上午 09:00

會議地點：二樓聯誼廳

會議主席：陳詩斌主任委員

應出席委員：林芷羽副主任委員、楊宏煜監察委員、王華宗財務委員、陳舜鵬總務委員

司儀：伯克錄物業 趙處長

會議記錄：社區秘書 高瑋珊

列席人員：伯克錄物業 趙處長

一、主席報告

二、各委員報告

三、管理中心工作報告

主委簽名：

(Signature) 2019.12.31
10:00

【社區居住概況】(統計至 12/21)

總戶數：85 戶(含店面 3 戶)							
A 棟住屋現況				B 棟住屋現況			
入住戶	裝潢中	承租戶	通信異常	入住戶	裝潢中	承租戶	外線故障
24	8	0	A1-14 A1-7 A2-7	21	5	0	B3-7 B2-8

【本次會議決議事項】

內容	執行報告	結案	
		是	否
自衛消防編組討論。	1、公告徵詢是否有住戶願意擔任防火管理人員，自公告日起算，10 天內完成防火管理人員登記報名。若無人登記，將考慮由非管委會委員之住戶中，以抽籤方式決定前往受訓人員，受訓費用 3200 元由管委會支應。 2、另期討論。		V
決議：			
1. 委任物業管理人員高瑋珊暫代。			
2. 預計規劃 109 年 03 月 29 日實施自衛編組訓練，有意願參加的住戶可至管理室登記。			
車道檢討。	正式以函文方式跟建設公司反應。		V
決議：			
管理委員會以不影響多數住戶使用車道為原則，並依建方回函，以建方提出之改善措施先行作業，將車道排水溝設置蓋板以利住戶行駛平穩順利。			

清洗水塔廠商報價討論案。	簽訂物業契約時，伯克錫物業內含提供水塔清洗服務2次，故由伯克錫負責12月份清理水塔事宜。	V
決議： 1. 廠商預計於1/7至社區進行水塔清洗，並於1/4前"完成"作業程序文件審查。		
消防廠商報價討論案。	1. 先由各委員檢視並初審各廠商所呈上的書面資料。 2. 後續聯繫相關廠商至社區與管委會進行業務說明。	V
決議： 1. 12/22 共有三家廠商進行簡報。 2. 由委員進行投票，大昇消防3票，名越消防0票，燦興消防2票。 3. 社區之消防設備維護、檢驗等作業將由大昇消防承包。將先擬定草約送達委員會審查，其中年度消費檢查申報費用含在每月保養費用內。		
中庭水池青苔孳生細菌討論案。	1. 詢問原始園藝廠商幸運草如何估算投藥用量、範圍及金額。 2. 另外需要再請兩間廠商進行評估。	V
決議：先採購少量氯錠測試。		

【前次會議決議事項】

內容	執行報告	結案	
		是	否
公設 KTV 使用管理辦法討論。	已於108/12/10更新KTV使用管理辦法公告。	V	
財報流程及格式討論。	經委員會討論及修正，社區財務報表格式已確認，將於近日發佈公告。		V

【其他事項】

內容	執行報告
住戶機車 e-tag 設定	統計至 12/19 截止 目前 90 台已設定 《機車位使用切結書》完成 66 份 《機車位使用切結書》未填單 12 份 《機車位使用切結書》補車牌 12 份
住戶汽車 e-tag 設定	統計至 12/19 截止 目前 93 台已設定 《非所有權人使用汽車停車位切結書》完成 13 份。 《非所有權人使用汽車停車位切結書》未完成 15 份。

四、財務收支報告

1. 管理中心(統計至 12/18 截止)

- (1) 12/12 上和清運退還回饋金 2620 元。
- (2) 統計至 12/18 管理中心收取社區其他收入共 4200 元。
 - 身障車位臨時停車費：A3-3 共 100 元。
 - 聯誼廳租金收入：A1-4 B5-5 共 4000 元。
 - 大都會計程車回饋金：100 元(12 月份)。

2. 公共基金:預計於 12/25 匯入。

五、議題討論

提案人:管理中心

議題一:消防機電廠商簡報討論案。

說 明:

1. 為維護社區消防及水電設備妥善使用，管理中心找三家保養廠商討論後續保養問題。
2. 目前有三間廠商至社區進行報價，廠商簡報時間各 10 分鐘簡報及 5 分鐘委員提問，時間順序為大昇消防 09 點 30 分、名越消防 10 點 00 分、燦興消防 10 點 30 分。
大昇消防-----4,500 元/每月，年度檢查申報費用 0。
名越消防-----6,000 元/每月，年度檢查申報費用 15,000。
燦興消防-----5,000 元/每月，年度檢查申報費用 18,000。

決 議:

1. 大昇消防 3 票，名越消防 0 票，燦興消防 2 票。
2. 社區之消防設備維護、檢驗等作業將由大昇消防承包。將先擬定草約送達委員會審查，其中年度消費檢查申報費用含在每月保養費用內。

提案人:管理中心

議題二:園藝廠商討論案。

說 明:

1. 針對社區植栽維護，管理中心找三家保養廠商討論後續保養問題。
2. 目前均有三間廠商至社區進行報價，報價廠商為(經典園藝、綠景花卉、點綴園藝)。

經典園藝-----36,000 元

綠景花卉-----20,000 元

點綴園藝-----22,000 元

決 議:

廠商於 109/1/12(星期日)09:00 時至社區進行簡報，簡報順序為點綴園藝、經典園藝、綠景花卉。

提案人:管理中心

議題三:氯錠購買討論案。

說明:

1. 為維護社區中庭水池清潔，管理中心建議放置氯錠，以減少青苔及孳生細菌。
2. 目前有三家廠商至社區進行報價，報價廠商為（三興原料行、杰德運動休閒、西伯游泳池管理）。
3. 三興原料行-----3,000 元/25KG
杰德運動休閒----3,500 元/25KG
西伯游泳池-----1,000 元/5KG

決議: 先採購少量氯錠測試(西伯游泳池管理報價 1,000 元/5KG)。

提案人:管理中心

議題四: 11 月份財務報表討論案。

說明:

1. 11 月份財務報表內容進行研討。
2. 另公告 11 月份財務報表。

決議: 11 月份財報經委員審核後仍須調整，伯克隸物業會計修正後，再重新送審。

提案人:管理中心

議題五:住戶意見表討論案。

說明:管理中心統整住戶意見表，針對意見表內容進行討論及回覆。

戶別	內容
A5-4F	Q: 因目前 1000-1600.1900-0700 車道原有值勤人員，若有汽機車感應不良或未裝設 e-Tag，就會塞在車道，且大廳人員也會忙於奔波，建議能裝設對講機，有問題可直接按鈕對講。 A: 裝對講機要有適當的位置，若住戶對於進出車道有任何疑問，也可以直接撥電話到管理中心。
B1-7F	Q: 汽車未與機車位欲出租，請於警衛管理櫃備出租登記表。 A: 目前入住戶數還不多，待入住戶數增加後再詢問。
B5-10F	Q: 請回覆車道問題 A: 已發文給誠美地產，管理委員會以不影響多數住戶使用車道為原則，並依建方回函，以建方提出之改善措施先行作業，將於車道排水溝設置蓋板以利住戶行駛平穩順利。
A3-4F	Q: 中庭水池有蚊子，是否定期處理 A: 先採購少量氯錠放置兩個中庭水池。

B1-3F	Q：兩棟大樓的出入門，體弱老人與輪椅族無法自行開啟，A棟還可以請管理員幫忙，B棟問題該如何解決？可以改成電動嗎？ A：出入大門是公共設備，無法僅因個人單獨的需求而拆除重新設置；若住戶臨時需要協助開門，可在進出前先聯繫管理中心請求。
B1-11F	Q：B棟大門側面玻璃是否可作裝飾 說明：因朋友來訪，以為大門旁的玻璃是門，一頭撞入頭上撞個大包。 A：已在B棟室內玻璃門放置盆栽作為裝飾。
A3-4F	Q：KTV聲音非常大，住家內還聽到判定規章，限制時間、音量。 A：已於108/12/10更新KTV使用管理辦法公告。
A3-7F	Q：聯誼廳外燴師傅準備餐飲前置作業時間，如何計算？是否也列入租借時間內？亦或可提前進場作業 A：外燴師傅準備餐飲前置作業時間也列入租借時間內，超過1H預收1000元，若怕前置時間超過預約時段建議可一次預約兩個時段。
A2-5F	Q：A棟5F似乎有當成辦公室使用進出人較多，這不是住商大樓，是一般住宅。 A：本社區為一般住宅，尚無登記為辦公室使用。
A5-12F	Q：請設置地下一樓，遠端控制器不用讓管理員都要逐次到地下一樓幫忙開門。 A：新光保全預計於12/24改善，可從管理室中心操控開啟電動玻璃門。
B1-7F	Q：電梯刷卡同一張設置7+8樓可按鍵，不需分7樓一張卡8樓一張卡。 A：新光保全已於12/19設定完成。
A5-4F	Q：汽車車位，機車位清潔費已於11月起開始收，但卻一直未使用(未清潔)，如此已收費是否會不甚合理 A：已請清潔人員加強處理。
A2-3F	Q：車道希望有保全駐守比較安全 A：保全24H費用120,000元/月，費用增加，超出預算。
	Q：第一次使用健身房以磁卡申請，之後依磁卡管理進出，不用每次使用及使用完畢皆要登記，非常麻煩。 A：為維護公設目前仍採原管理辦法實施。
A5-5F	Q：建議健身房可以設置休息的椅子、按摩椅。 A：休息的椅子原已備妥，按摩椅無預算及購買計畫。
	Q：地下室停車場入口處，請設人員管制，每次有車輛(工程)要進來還要跑到一樓管理室或打電話通知開門。 A：若多增設人員管制費用120,000元(24H)/月，超出預算。
	Q：地下室電捲門手動開啟時，要連同柵欄一併升起，不然自己從裡面手動開啟電捲門，車輛無法進車庫。 A：電動捲門與柵欄機已為同步運作設定。

	Q：門牌號碼和管理室管理的號碼不一致。例門牌號是5樓之3，但管理室登記號碼為5A-5 有包裹要領取時，會沒有領到。 A：目前變更為掛牌領取包裹。
	Q：住戶門口請盡快張貼門牌。 A：農曆年前會統計已裝修完畢之戶別進行張貼。
B5-10F	Q：建議設置公用金爐以提供焚燒用 A：目前暫無此規劃。
	Q：建議規劃焚燒金紙地點 A：建議至開山路 203 號六合境大埔福德寺(距離本社區 500 公尺)。
B5-10F	Q：辦理退場，不解為何還要內扣 30 匯費作業，才能取回保證金當初我匯給誠美可沒內扣 30 元，30 元不是甚麼值得討論的數字，但是不能接受往來都要住戶吸收的心態。 A：此為依一般商業往來行為作業，後續再視情況決定是否調整。
B3-3F	Q：1222 例行會議臨時動議案： 住戶欲學習操作對講機，請安排教育訓練。 A：有需求之住戶到管理中心登記，達到 10 人將擇期安排教育訓練。

臨時動議：

議 題一：訊南光纖網路合作討論案。

說 明：因新入住戶原網路廠商為訊南光纖網路，但社區無與此公司配合，故請訊南光纖網路公司提供一份與社區網路合作文案。

決 議：

因涉及使用公共設備用電，暫不同意。

議 題二：108 年 12 月份公共電費補貼案。

說 明：建設公司針對 108 年 12 月份公共電費補貼。

決 議：

請欲申請之住戶於 109 年 1 月 13 日至 109 年 1 月 20 日將已繳納完成之收據正本繳至管理櫃台，管理中心彙整後將一併送交建設公司提出申請，待撥款後會通知各住戶領款。

下次會議日期 109 年 01 月 12 日 09 時 00 分