

誠美樸真社區第一屆管理委員會 四月份第一次會議紀錄



會議時間：109 年 04 月 12 日(星期日)上午 09:30

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、陳舜鵬總務委員、
王華宗財務委員(請假)

司 儀：社區主任-劉旭峯

會議記錄：社區主任-劉旭峯

列席人員：伯克鍊物業-陳副處長

一、主席報告

二、各委員報告

三、管理中心工作報告

主任委員：

(Handwritten signature: 陳詩斌) 109. 4. 28
09:30

【社區居住概況】(統計至 04/12)

總戶數：85 戶(住家:82 戶、店面:3 戶)

A 棟住屋現況(店面一戶) (總戶數:47)					B 棟住屋現況(店面兩戶)(總戶數:38 戶)					
入住戶	裝潢中	裝潢好 未入住	未裝潢 未入住	通信異常	入住戶	裝潢中	裝潢好 未入住	未裝潢 未入住	未售	通信 異常
37	5	1	4	A1-13F A3-14F A5-13F	30	3	1	1	3	無

管理中心報告	執行項目
住戶機車 e-tag 設定	91 張-etag 設定完成(未領取:S1~S3、B2-11F、A1-14F A3-14F、B1-9F) 50 個車位-目前停放機車數量 41 個車位-35 個未停放機車、6 個停放腳踏車 8 戶-補切結書(S1~S3、A1-13F、B2-11F、A1-14F、A3-14F、B1-9F)
住戶汽車 e-tag 設定	72 台-所有權人車輛 38 台-非所有權人車輛 3 台-未設定(已填寫非所有權人使用汽車位切結書，但 該三輛汽車未至社區設定) 4 戶-補切結書(B2-4F、B1-5F、A3-8F、A5-9F) 110 台-可進入社區

每日工作重要事項報告			備考
1	3/02	上午 09:00~下午 15:00 廠商進行車道鐵捲門撞壞修復工程。修復地方包括:鋁合金捲門門片一副、捲門消音柱一支、齒輪軸一支、防塵鋁底配件一支。	結案
	3/17	英明鐵捲門派員前來進行重新補漆作業。	
	4/21	經詢問英明捲門科技公司,該公司說明當天他們已針對鐵捲門實施全面檢查,並針對有問題及損壞之處設備實施更換。並說明若有其他損壞之處未修理的話,鐵捲門就無法開啟;且目前鐵捲門均能正常開啟,即就是該換的都已經更換了。	
2	3/04	億展鐵工派員前來檢修 B 棟大門門框上方鎖心重新研磨。	結案
	3/09	誠美工務與億展鐵工師傅前來檢修 B 棟大門上方卡榫調整。	
	3/11	億展鐵工派員前來巡檢 B 棟大門是否為正常狀態。	
3	3/03	晚上 19:57 A 棟客梯故障無法搭乘,富士達派員前來檢修,修,解釋應為零配件故障,將盡速備料前來更換。	結案
	3/04	上午 09:23 富士達派員前來檢修,故障原因為:電梯車廂內控制繼電器作動不良,即換新品恢復正常運作。該師傅告知:其餘三部電梯(A 貨、B 客、貨梯)車廂內門控制繼電器需逐一進行更換。	
	4/07	富士達派員前來將三部電梯車廂內門控制繼電器更換完成。	
4	3/06	epoxy 廠商前來施作 B2-51 汽車位 epoxy 地坪破損修復工程。	結案
	3/12	誠美工務前來施作 B2-51 汽車位車輪檔更新工程。	
5	3/10	一陽消防前來檢修 B2 消防機房-消防泵浦無法持壓。檢修結果:消防逆止閥橡皮損壞,待備料再行處理。	未結案
	3/11	九如消防前來再次確認消防泵浦逆止閥為何故障?經檢查後確為逆止閥無法制水,應更換逆止閥,待備料。	
	3/23	九如消防前來施作 B2 消防機房-消防泵浦逆止閥更新工程。更新完成後,經測試還是無法持壓,待安排時程詳細檢查。	
	4/06	大昇消防至社區查看消防泵浦無法持壓,經大昇消防勘查結果,研判可能是頂樓逆止閥異常;經主委指示協請原廠九如針對設備實施加壓檢測,同時連繫誠美陳經理安排時程。	
	4/09	九如廠商重新更換一顆新逆止閥,更換完成後經加壓測試仍會洩壓回至 6.5 公斤,該廠商說或許因管路長且也有空氣關係,待管理中心後續觀察是否會有異常。經 4/09~4/15 管理中心人員不定時巡檢消防機房,並未發現 8 有運轉之情形。	
6	4/21	一陽消防至社區 B2 消防機房檢測消防泵浦加壓後能否站壓,並安裝一個洩氣閥,經測試後,下午巡查時壓力表仍會回到 6.5 公斤。	結案
	3/12	管理中心人員至 B1-11F、B3-3F 住戶家中進行玄關門電子密碼鎖教學。	
7	3/13	德匠廚具廠商至 A1-8F、A3-9F 家中進行廚具設備使用說明。	結案
	3/14	德匠廚具廠商至 B5-8F、B5-11F 家中進行廚具設備使用說明。	
8	3/15	A 棟一樓閱覽室舉辦:大昇消防廠商進行滅火器、消防水箱、受信總機使用說明。	結案
	3/15	新光保全系統邀請住戶至 A5-7F 家中進行觸控主機使用說明。	

9	3/18 上午 06:00 晚班特勤發現一樓噴灌設定時間無噴灑， 上午 09:00 九如廠商前來勘查，告知應為電磁開關故障。 3/20 九如廠商至 B1 景觀機房噴灌系統再次詳檢，確為變頻器故障 3/31 下午 15:00 九如廠商至 B1 景觀機房更換噴灌系統加壓馬達 變頻器，更換完成後，經測試恢復正常運作。 4/01 幸運草彭老闆至 B1 景觀機房噴灌系統重新設定時段及時間： 兩時段：上午 06:00、晚上 23:45，時間為各 10 分鐘。	結案
10	3/19 大昇消防/機電前來社區實施維護保養，當天由公司督導陳 副處長陪同了解設施設備。	完成
11	3/20 一樓大廳網路異常；立即向中華電信報修。 檢修結果：路徑異常，經重新修正後，即恢復正常使用。	結案
12	3/20 富士達電梯當初於工地期間，曾至社區 A 棟客、貨梯測試點 修，試放剎車時發現客、貨梯要出很大力，車廂才能移動一點點 ，即將報告送交新竹工廠審查，經新竹工廠指示更換，並將鋼索 寄到台南後，由富士達電梯指派人員來社區更換客梯鋼索；另貨 梯部分則於之前已更換完成。B 棟客、貨梯部分則經實施試放剎車 檢測，檢查情形狀況良好。	結案
13	3/22 管理委員們與物管公司進行討論社區行政事務作業檢討。	完成
14	3/22 為達節能減碳之效果，管理中心測試將 B1 景觀機房水池循 環過濾原設定時間為：上午 09:00~下午 18:00，改調整為上午 10:00~下午 15:00。經測試結果，發現景觀池仍維持沒青苔及有效 抑制微生物生長。	結案
15	3/23 下午 17:57 早班特勤發現大廳監視器斷線，立即向新光保全 報修，該廠商遠端方式進行修復，晚上 18:57 修復完成。	結案
16	3/24 主委、副主委及公司督導陳副處長討論新主任到任相關事宜 3/26 上午 09:30 主委、副主委、劉旭峯主任進行面試。 4/3、4/4、4/5、4/6、4/8 督導陳副處長與劉旭峯主任進行交接。	結案
17	3/24 上午 10:30 貨運人員至一樓外圍塑木椅抽菸亂丟菸蒂造成局 部受損，立即請該人員填寫“公設設備損壞簽認單”。 3/30 幸運草園藝傳報價單\$2,940 元，並連繫該貨運人員前來櫃檯 繳交此賠償金。 4/06 貨運人員前來社區繳交賠償金，待廠商備料再行發包施作。	未結案
18	3/28 上午 09:30~10:30 A 棟一樓閱覽室舉辦：天淳科技進行住戶 家中淨水設備使用教學說明。	結案
19	3/29 管理中心彙整社區廠商保養合約管制表。(附件一)	結案
20	3/29 管理中心採購 20 公升酒精\$2,000 元，由零用金支付。 3/30 副主委協助採購 4000ml*4 桶\$1,500 元，由零用金支付。 4/16 已將酒精擺放置管理中心櫃台底下。	結案
21	3/30 新光保全派員前來進行監視系統調整及時間校正。	結案
22	3/18、3/19、3/20 幸運草園藝前來社區實施維護保養。 3/21 幸運草前來進行更換植栽並協助人工澆水。 3/30 幸運草前來進行人工澆水。	結案
23	4/01 里長與里幹事前來社區送檢疫關懷包予居家檢疫住戶。 4/11 目前有住戶進行居家檢疫，檢疫期間為：4/11~4/26。	結案 未結案

24	4/02	凌晨 02:19 晚班特勤回報:巡檢發現 B2 消防機房-撒水泵浦持續補水作動，當天上午 9:00 聯繫大昇消防，回覆:請特勤將控制盤開關切換為”停止”，待查修。	未結案
	4/06	大昇消防至社區查看撒水泵浦持續作動聲響問題，經大昇消防勘查結果:研判為閥上下螺帽，其一顆螺帽鬆脫、一顆螺帽遺失，經主委指示協請原廠九如針對設備實施加壓檢測，同時連繫誠美陳經理安排時程。	
	4/09	九如廠商將螺絲重新鎖緊完成後，經加壓測試後即恢復正常狀態。惟受信總機顯示:撒水泵浦運轉-外線故障，經詢問大昇消防回覆:為中繼器故障造成受信總機一直誤報，待查修。	
	4/14	受信總機顯示撒水泵浦運轉-外線故障，時好時壞，聯繫大昇機電至社區檢查，經檢查研判是中繼器故障，大昇說明將配合 4/23 日至社區詳查看是哪個中繼器壞掉，若有損壞再報價給社區。	

四、財務收支報告

(一)管理中心(統計至 03/31 截止)

1. 管理中心收取社區其他收入共 820 元。

- ①機車停車費(91 號車位): 0 元。
- ②大都會計程車回饋金: 460 元(3 月份)。
- ③聯誼廳維護費 2,000 元: 0 元。
- ④ETC 貼紙 160 元: B3-10F 共 160 元。
- ⑤KTV 維護費 200 元: B2-6F 共 200 元。

2. 公共基金於 109 年 01 月 06 日定期存款共兩筆:

摘要說明	存單編號	到期日	利率	利率性質	期數	存單金額	利息合計	本月利息	累計利息
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.045%	固定	12	1,500,000		1,306	4,422
第一銀行	60699-098205	110/01/06	1.065%	機動	12	283,470		252	4,647
定存金額合計						1,783,470		1,558	9,069
本月份公共基金結存								1,785,028	

五、議題討論

議題一:社區病媒蚊防治消毒工程案。

說明:

一、針對社區戶外開放空間及一樓中庭、頂樓、地下室等處進行必要之防治蚊蟲孳生措施的「例行性」環境消毒。

二、兩家廠商報價明細如下:(報價金額均未含稅)

潔瑞清潔				
項次	名稱	單價	合計	備註
1	環境消毒	5,000	5,000	
合計			5,000	

上和環保				
項次	名稱	單價	合計	備註
1	環境消毒	7,000	7,000	
合計			7,000	

決議:經與法華里長協調後，里長將於4月23日上午08:00-10:00時派人至社區外圍走道、1F中庭周圍、地下室B1、B2實施病媒蚊防治消毒作業。有關A、B棟頂樓部份委由上和環保發包施作；並協請物業公司與該廠商議價後再行決議。

議題二：籌備第二屆區分所有權人會議相關事項案。

說明：

一、第二屆區分所有權人會議訂定日期：

109年6月13日(六)上午09:30，地點:社區二樓聯誼廳。
日後將視「嚴重特殊傳染性肺炎」疫情狀況，決定是否另擇期辦理。

二、公告:參加人數-每戶一人為限，全程佩戴口罩、量額溫。

決議:

一、依照會議工作執行進度管制表、開會通知單、議程表、出席委託書、提案單、出席調查表內容辦理。

二、提案單:請於5月31日前擲回管理中心，逾期不受理。

三、擇期召開區權會議會前會。

議題三：住戶意見表研議案。

提案人:管理中心

說明:1. 為使得社區擁有更良好的生活品質，管理中心彙整住戶109年03月份之意見表。

2. 請管委會將住戶的意見表進行決議以及回覆。

日期	戶別	反映內容	受理人
4/03	B3-7F	Q:入口小門感應玻璃門經常未關閉，建議將感應器的高度提高貼近玻璃門，這樣就可不須關玻璃門即可感應，也可避免下雨天進水造成感應器故障。 管理中心補充說明:近日觀察多次，確實經常未關閉。 A:經詢問新光保全，有關感應器功率無法調整，但可將感應器底部墊高；經協商由管理中心找木材後，新光保全幫忙施作。	管理中心 社區主任
4/05	A5-3F	Q:上下樓梯感應燈，要在上下樓走至 2/3 之處，感應燈才會亮，是否能調整?免於上下樓有一半時間走在黑暗中。 管理中心補充說明:前往樓梯間試走看看，確實上下樓走至 2/3 之處，感應燈才會亮。 A:經大昇機電廠商確認後，因樓層半的感應燈具是固定的無法調整燈照的方向；惟各層逃生梯旁均有兩個按鍵開關，該兩鍵分別管控該樓層和下一層樓層之燈光。如光線太暗時，住戶可善用各層逃生梯旁之按鍵開關。	管理中心 社區主任
4/06	A5-5F	Q:客梯內用地毯圍起來，防疫期間無法消毒，恐增加病菌依附在上面，建議拆除。 A:同意拆除客梯地毯，待社區公告欄製作完成後再拆除。	管理中心 社區主任
4/11	A5-12F	Q:客梯內用地毯圍起來，防疫期間不易清理消毒，建議趕緊拆除，建議可裝置透明塑膠材質的隔墊，以便清潔人員清理消毒。 A:1. 同意拆除客梯地毯；另不增加裝置透明塑膠材質隔墊 2. 待社區公告欄製作完成後再拆除。	管理中心 社區主任

六、臨時動議：

議題三：伯克銖 3 月份公寓服務費扣款案。 提案人:管理中心

說明：社區主任高瑋珊於 3 月缺班(109.03.11、109.03.22)，

扣罰金額為\$1,633.33 元*2 天=\$3,266.66 元，採四捨五入

，總扣罰金額為\$3,267 元。

決議：與會委員同意伯克銖 3 月份服務費扣罰金額為\$3,267 元。

下次會議日期：109 年 05 月 17 日(日)上午 09 時 30 分

附件一：社區廠商保養合約管制表

誠美樸真社區-廠商合約管制表

項次	種類	編號	合約廠商	維護項目	服務內容	合約日期	合約金額	備註
一	行政類	1	伯克錄保全(股)公司	保全管理		108年11月01日 109年10月31日	124,450/月	
		2	伯克錄公寓(股)公司	行政管理		108年11月01日 109年10月31日	95,550/月	
		3	陳來好·吳嫻嫻	環境清潔			56,000/月	
二	事務類	1	幸運草園藝	園藝保養	每月1次保養	108年11月01日 109年10月31日	保固期	與建設公司簽訂
		2	上和環保事業有限公司	廢棄物清運	每日一次	108年11月01日 109年10月31日	9,430/月	依戶數上調費用
		3	國泰產物保險(股)公司	公共意外責任險		108年10月16日12時 109年10月16日12時	5,872/年	
三	設備類	1	大昇企業社	消防/機電保養	每月1次保養	109年02月01日 110年01月31日	4,500/月	含消防年度安檢
		2	富士達電梯(股)公司	電梯保養	21、4號梯	107年07月01日 110年06月30日	保固期	與建設公司簽訂
				電梯保養	22、3號梯	107年08月01日 110年07月31日	保固期	
		3	興泰實業有限公司	汽車轉盤保養	每月1次保養	109年03月01日 110年02月28日	6,000/年	不含年度安檢
		4	新光保全	弱電保養	每月保養1次	109年04月30日 112年03月31日	3年為保固期	與建設公司簽訂
		5	鴻海科技股份有限公司	垃圾冷藏櫃	採季保養 11、2、5、8月	108年09月01日 109年08月31日		與建設公司簽訂
		6	琳宏國際公司	自動飲水系統				耗材濾心三年需更換一次
		7	名達電器空調公司	冷藏櫃		無需實施保養		若有問題再請廠商維修

社區電梯：共四部

許可證編號	升降機統一編號	年度安全許可證到期日
040-1970271	B-700-	109年05月29
040-1992242	A-700-	109年07月23
040-1992253	B-700-	109年07月23
040-1970284	B-700-	109年05月29

社區汽車轉盤：共一部

許可證編號	升降機統一編號	年度安全許可證到期日
M37-620160	M-700-	109年07月02

補充說明：

10. 鴻海環保科技-(垃圾冷凍櫃)
(目前為保固期保養，故還有兩次保養日期為：109/5、109/8)。
管理中心將於5或6月例會提報簽109年度合約

1. 採季保養：費用為10,000元
2. 採年保養：費用為20,000元