

誠美樸真社區第二屆管理委員會

十月份第一次會議記錄

會議時間：109 年 10 月 17 日(星期六)上午 9:00

會議地點：二樓聯誼廳

會議主席：向雯涵主任委員

出席委員：謝惠娟副主任委員、鈺豐工業代表人黃瀚儀監察委員、林佩蓁財務委員、王正佳總務委員

司儀：伯克銻物業-陳明育

會議記錄：社區主任-陳明育

列席人員：伯克銻物業-陳處長

一、主席報告

二、各委員報告

三、管理中心工作報告

主任委員：向雯涵
2020.10.22

每日工作重要事項報告	
1	10/1 大信水箱來將螺絲鎖緊，主委及財委陪同查看，待後續觀察。 10/2 陪同總委到水箱室查看漏水處，確認已無漏水。
2	9/30 北極熊閃爍不停，連絡藝數網，人員查看後表示是背光有問題，待連假後送修。 10/5 藝數網將北極熊面板拆回維修，待送回。
3	10/1 APP 下午忽然無法簽收，連絡新保處理，恢復正常使用。
4	10/3 副主委發現 A 棟頂樓外壓克力外盒的門脫落，先將門收好，待後續維修。 10/8 找廣告公司協助維修壓克力外盒軸，待報價。
5	10/5 B1 車道口及 B1 梯廳前小洞補 EPOXY，未完，待續作。 10/16 施作上述 EPOXY 完成，另有兩處破損，待下次修補。
6	10/7 英明捲門安裝強制開關，待後續觀察是否已無異常關門情形。 10/8 上午仍出現異常關門情形，連絡英明捲門，下午來調整，待觀察。 10/14 到目前未再發生關門異常情形。
7	10/12 幸運草園藝進行圓月池試水，於陰井處施作防水。
8	10/15 消防局和大昇消防進行消防檢查，開出限期改善單。 10/16 大昇消防送展延書來，待用印送件。

待 完 成	1. A 棟待最後裝潢戶完成後拆除電梯及 B2 梯廳裝潢保護。 2. 10/15 消防年檢缺失尚未改善處： ➤ 泡沫滅火設備：感知撒水頭油漆—10/15 已通知誠美地產，待排程處理。 ➤ 火警自動警報設備：A 棟 4F 戶外線故障—待住戶內油漆完成，再排程處理。 ➤ 排煙設備：3F 進風閘門故障—10/15 大昇消防已修好。 ➤ 連結送水口：缺標示牌 X1—10/15 已通知誠美地產，待排程處理。 ➤ 地毯未具有合格防焰標示—10/15 已通知誠美地產，待廠商提供標示。 3. 進水異常，反沖洗過濾器停用後正常：9/7。 4. B1 車道水溝邊 EPOXY 鼓起：10/16。 5. S1 前花台破損待 S1 廠商修復：8/22。 6. 圓月池漏水：9/9，10/12 陰井施作防水。 7. 頂樓壓克力盒門軸故障：10/3。
-------------	---

四、財務收支報告：詳見每月財務報表。

五、議題討論：

議題一：討論建商認養鳳凰木一案。

說明：針對園藝合約即將到期，陸續也有廠商參與報價，但對於社區精神象徵-鳳凰木維護費用的價格比例很高，有鑑於很多住戶當初因其而聚集在誠美樸真社區的初心，財務委員又擔憂未來在收支不足的情況下實難維護，逕行已以口頭方式向誠美建設公司提出認養邀請，希望近期內有所結論。

決議：經管委會討論，通過請建商認養社區鳳凰木。

議題二：園藝維護合約討論。

說明：幸運草園藝保固於 10 月 31 日到期，待討論由哪家園藝簽任維護合約，報價如下：

	幸運草	經典	綠景	21 號花園
維護週期	每月 1 次 每次 2 天 約 10 人	每月 3 次 每次 4-5 人	每週 1 次 每月 4 次 每次 1 天 每次 2 人	每月 1 次 每次 2-3 天
維護費用 (不含鳳凰木)	34440 (月)	36000 (月)	21000 (月)	47500 (月)
病蟲害防治	視情形另行報價再做	4 個月 1 次	3 個月 1 次	2 個月 1 次
施肥	每月	3 個月 1 次	3 個月 1 次	2 個月 1 次
鳳凰木修剪	一年一次，不一定要做			
每次費用	39480 (年)	機具費另計 約 1 天 1 萬 (年)	機具費另計 現場估算後 報價再做 (年)	45000 (年)
備註	包含照明及噴 罐設備檢查	—	1. 聖誕節前夕提供 24 盆 聖誕紅 2. 年度提供 300 株季節草 花，分夏、 冬兩季種植	—
預估每月 平均費用	37730 (月)	36833 (月)	21000+? (月)	51250 (月)

決議：經管委會討論，由於報價基礎不同，且鳳凰木原則上邀請建商認養並已取得誠美地產口頭承諾，故待請廠商不計鳳凰木部份並以相同基礎再行報價後，另行決議。

六、臨時動議：

臨時動議一、清潔人員合約調整。

- 說明：1. 依勞動部「勞動法令」查詢解釋，本社區清潔服務人員屬「勞動承攬」性質，應簽訂契約為勞務「承攬契約」。
2. 原兩位清潔服務人員並未與物管公司或首屆管委會簽訂勞務「承攬契約」。
3. 現任管委會經由「銘正物管」專業建議及管委們向執業律師就相關事項義務諮詢後，基於社區避險並提供清潔服務人員符合法規面的勞動條件，全體委員決議將清潔服務人員委由「銘正物管」納入編制，支付薪資含月薪，勞健保，勞退提撥…等適法性費用。

4. 原支薪清潔服務人員 2 名，各支付 28000 元月薪，將因如上調整，暫定人員不變，但需各支付 32000 月薪。評估社區每戶每月於此單項均攤費用較去年增加約 95 元，但對於社區住戶和清潔服務人員皆能因勞務「承攬契約」的簽訂和執行，雙方都可因此而得到適法性的保障

決 議：經全體同意委由銘正物管接任清潔人員合約。

臨時動議二、聖誕節活動討論。

說 明：監委提出方案—聖誕親子手作活動，預定進行聖誕髮夾 DIY。

決 議：預定 12 月 19 日上午 10 點進行活動，地點於二樓聯誼廳，詳情待確認後公告住戶報名。

臨時動議三、社區行車安全宣導。

說 明：社區行車空間請住戶小心行駛，遵照速限時速 20 公里及燈號顯示，停車場內如發生車禍事故，屬「私權糾紛」，管委會無權介入處理，只能協助報警。

決 議：依上述說明，決議通過。

下次會議日期擬：109 年 11 月 7 日 9 時 00 分