

第二屆管理委員會五月第二次例會會議簽到表

日期：中華民國 110 年 05 月 23 日

職稱	委員姓名	簽到	備註
主任委員	向雯涵	向雯涵	
副主任委員	謝惠娟		
監察委員	周家斌	周家斌	
財務委員	廖素梅		
總務委員	王正佳	王正佳	

列席人員：

銘正物業管理出席人員：呂育瑞

誠美樸真社區管理委員會

時間	110 年 5 月 23 日	地點	A 棟二樓宴會廳
主席	向主委雲涵	紀錄	社區經理：呂育瑞
出席人員	監察委員家斌、王總務委員正佳		
列席人員	社區經理：呂育瑞		

壹、主席報告：

感謝各位委員出席本次會議，現已達法定出席人數，本次會議正式開始。因疫情嚴峻，本訂此次會議為 5 月 20 日實體會議召開，改由通訊軟體討論，但無法充分討論，改為 5 月 23 日召開。

貳、提案討論

一、因應疫情所需必要措施討論案。

說明：台南市政府已於 5 月 15 日發布本市準三級疫情防疫警戒，5 月 19 日全國進入三級疫情防疫警戒至 5 月 28 日，原訂 110 年 6 月 5 日召開第三屆區分所有權人會議如期召開。

決議：因應中央流行疫情指揮中心要求，疫情嚴峻，避免接觸，第三屆區分所有權人會議無法召開實體會議深表遺憾，本社區未有視訊設備，且通訊軟體非所有住戶皆會下載，待研擬相關配套措施後公告。

註：因應疫情嚴重，為配合政府宣導，所以最後線上決定暫緩舉行。

參、管理中心物業服務執行報告

一、已完成事項

日期	完成事項內容報告	備註
----	----------	----

05/06	綠景花卉進場施作園藝維護(二人次)，每月共計六人次 (已完成 2/6)。	
05/06	新光保全裝回 A 棟非無障礙電梯控制板。	
05/06	富士達處理 A 棟非無障礙電梯門油漬。	
05/07	佳家電器查看 1F 圖書室注廁所天花板水漬處，冷氣管路依然潮濕，需再排他日再維修。	
05/07	東海垃圾冷藏機養護。	
05/08	電梯內新增公告佈告欄。	
05/09	更換 A 棟 RF 景觀燈燈泡。	
05/09	上傳 108 年 11 月至 110 年 03 月財務報表含資產負債表、損益表及零用金支出明細至社區 APP。	
05/10	台電至地下室抄電表(大公)。	
05/10	佳家冷氣廠商處理 1F 圖書室注公廁天花板有水漬問題，懷疑冷媒流向過於集中於一台所致，故建議再開一台公用冷氣做測試。	
05/10	發送各戶區權會意見表。	
05/12	誠美公務偕同廠商至 B1-83 車格上方補漆，已確認處理完成故將管理中心待辦事項 3 取消。	
05/12	上和環保至 B1 環保室噴藥消毒。	
05/13	綠景花卉進場施作園藝維護(二人次)，每月共計六人次	

	(已完成 4/6)。	
05/13	15:25、16:43、18:20 今日共停電三次，經查緊急發電機運作後提供緊急用電的有電梯、緊急照明燈、車道鐵捲門及柵欄機系統、地下室水泵浦、監視器系統、警報系統、門禁系統；且斷電時每層樓防火門及自動門會關閉，社區小門、環保室垃圾冷藏及收發室冰箱皆無供電，以及社區 app 因斷電無網路無法使用，目前緊急發電機油量尚有四分之三。	
05/14	中庭景觀池放置氯錠。	
05/14	A 棟 2 樓背對電梯左側安全門無法關上，已連絡誠美工務處理！	
05/14	富士達業務來訪，已將委員會需求告知，近日會再送草約過來！	
05/14	請永新製作抽肥、消毒、投菌合約以利委員會審核簽約。	
05/15	上傳物業任用委員評估表及會議紀錄至社區 app 組織規章-服務團隊。	
05/15	13:59 社區格柵拉門無故自動開啓，已將影像留存，待週一聯絡誠美工務。	

二、待完成事項

項次	待完成事項內容報告	備註
1	頂樓壓克力盒門軸故障，尋找門軸材料中。 頂樓壓克力盒詢問新光保全系統。	
2	五妃街花台燈跳電，已通知幸運草查修，3/9 再次通知彭老闆，4/8 工務說明會請幸運草盡速完成。	
3	B2 消防機房前 Epoxy 地板嚴重龜裂、B1F-56~61 號機車位中間地板龜裂現象。 皆已回報誠美工務，近期將會來查看，4/25 誠美工務委請廠商至社區查看，確定修繕日期會再告知以利管理中心公告通知。	
4	1F 圖書室注廁所天花板有水漬，4/23 工務偕同冷氣廠商至社區查看，擇日處理，4/26 工務請冷氣廠商將冷氣管路包覆好，5/3 5/7 佳家電器至社區觀察發現仍有結霜，5/10 前來處理，再觀察。	

肆、上次決議執行狀況說明

一、化糞池清污另加年度一次投藥殺菌報價討論案。

說明：投菌維護報價共四間廠商，報價單如附件一。

廠商	永新衛生企業行	綠意環境汙水工程公司	昇旺興工程行	萬通衛生工程行
項目	1. 化糞池汙泥清運申報。 2. 化糞池投菌維護。 3. 化糞池池內	1. 化糞槽抽取。 2. 化糞槽投菌。 3. 除蟲。	1. 年度化糞槽雜物抽取及廢水申報。 2. 每月化糞槽投菌施工(兩套，約 20 公斤)。	1. 化糞池初沉槽投菌。 2. 消毒放流槽投藥。 3. 年度化糞槽雜

	除蟲。		3. 每年消毒除蟲一次。	物抽取及廢水申報。(另計12000 元)
金額	每月 1800	每月 3600	每月 3000	每季 2500
	一年 21600 元	一年 43200 元	一年 36000 元	一年 22000 元
備註				

決議：因永新衛生企業行為去年承包廠商熟悉本大樓，又報價價格為最低。經管委會決議通過化糞池抽取投菌由永新衛生企業行為本大樓服務。

執行情形:永新已於5/10送合約至社區，用印後即可依合約實施。

二、「共同消防防護計畫書」表列人員依照消防局法規和管委會現狀重新修正提報討論案。

說明：經詢問消防局沒有變更防火管理人或管理權人或編組人員時，僅針對自衛消防編組訓練提出訓練成果即可，並不用每次都提報防護計畫書。

決議：如說明。

執行情形:依決議執行。

三、綠景花卉行於噴農藥灑毒餌前一個月提呈「病蟲害防治規畫表」案。

說明：目前依合約內容有載明:

- a.每 4 個月全面噴灑動物性農藥，以防治病蟲害汙染。
- b.針對受蟲咬食、病害汙染之植物，予以噴灑農藥。
(隔週噴灑，約 3 周可根除)。
- c.針對鍋牛汙染區域不定時灑毒餌，以防治蝸牛危害。
- d.白蟻屬於專業性防治，不在噴灑範圍內。

決議：依照說明，請綠景在施做之前提供「病蟲害防治規畫表」備查。

執行情形:依決議執行，已通知綠景施作前須提供表格。

四、電梯內是否增設公告欄，由六月區權會表決案。

說明：增設電梯公告欄讓住戶便於觀看。

決議：經管委會討論此案不需要提至六月區權會討論，經表決通過在電梯內增設公告欄。

執行情形:依決議已於 5/8 增設電梯公佈欄。

五、環社區水溝及 AB 棟遮雨檯排水系統枝葉阻塞清除案。

說明：為避免雨季來臨排水系統阻塞淹水。

決議：經管委會討論請呂經理詢問誠美地產專業意見並提出改善方案。

執行情形:經詢問誠美地產王副理，A 棟需經由該棟 3 樓住戶家中進入遮雨台;B 棟則須由該棟安全梯 2 樓進入遮雨台清理。

六、「共同消防防護計畫書」之防火鐵捲門使用變更，及消防安全檢討確認案。

說明：如附件二

決議：1.使用變更:

去函給誠美地產詢問，目前鐵捲門常閉變更，是否符合消防法規？

2.消防安全:

若不符合消防安全或建築法規，則需立即回復回，消防安全防火區劃設計之原始狀態。防煙鐵捲門需常開，偵煙感知後，自動下降關閉之設計。

執行情形:已於 5/14 去函誠美地產詢問，目前尚未收到回函。

七、車道坡度1：8(B1F~1F)之延伸改善驗收確認案。

說明：如附件三。

決議：1.行車功能測試:目前 OK

車道延伸工程改善已完成，目前尚無磨擦車下底盤之情事聽聞。

2.竣工圖面驗收:目前NG

1F~B1F汽機車坡道比 $S=1/8$ ，總長28m之驗收標準，目視判定總長應不符，小於28公尺。(見附件三內容之附件九)

3.驗收不符:

與圖面驗收不符，於區權會討論再決定。

執行情形:需提案至區權會討論。

八、建築物竣工圖說，疏漏 2/3 以上，無使用執照用章確認案。

說明：管委會於 110 年 03 月 25 日去函誠美地產回函，如附件四。

決議：誠美地產已於 110 年 4 月 1 日回函有疏漏之處，請誠美地產對照完竣，將建築物竣工圖說補齊。

執行情形:誠美工務王副理於 5/20 至現場察看並會將現況回報誠美地產。

九、店面管理費討論案。

說明：管委會於 110 年 4 月 1 日郵寄補繳管理費函文，函誠美地產回函如附件五，至今未收到款項，提請討論。

決議：依照本大樓規約及法令規定賡續辦理，如再經催繳程序後不繳交則依法辦理。

執行情形:依決議執行。

十、109 年 11 月財務報表資產損益表修正討論案。

說明：109 年 11 月資料有誤導致後面資料需更正，提請討論詳如附件六。

決議：1.管委會決議修正前的紙本舊版與修正後新版資料兩者皆當附件供備查。

2.為讓住戶了解財務狀況，今後每月資產負債表、損益表及零用金支出明細上傳社區app。

3.自109年11月至110年03月資產負債表、損益表及零用金支出明細上傳app-財務補齊。

執行情形:依決議執行，並將財務收支表加註暫收 e-Tag 條碼費用及零用金當月認列。

十一、迴轉盤年安全檢查討論案。

說明：興乘年度迴轉盤安全檢查費用，報價單如附件七。

決議：經管委會決議依法規規定執行。

執行情形:依決議執行，主委已於報價單負責人處簽認。

十二、住戶 LINE 群組解散說明案。

說明：於 110 年 2 月的臨時例會請住戶加入之 LINE 群組業已解散，交由下一屆管委會決定是否成立官方群組。

決議：如說明。

執行情形:依決議執行，交下屆管委會賡續處理。

十三、門禁管制辦法實施討論案。

說明：於上次會議草案通過。

決議：經管委會決議 110 年 5 月 10 日起正式實施。

執行情形:依決議執行，已於 5/10 起實施。

十四、區分所有權人會議日期訂定案。

說明：擬訂定於 110 年 6 月 05 日禮拜六上午九點召開。

地點為 A 棟二樓會議廳。

決議：

執行情形:依決議執行，並於 5/10 公告住戶週知。

伍、住戶意見表研議案

日期	戶別	反應內容
05/09	6141	Q:電梯裡公佈公告欄太簡陋，太醜，太簡易格調與本社區不符，請用壓克力材質製作較精美順眼的公告欄，請勿便宜行事，讓本社區的格調變差。 A:感謝建議，謝謝指教。
05/09	8082	Q:請取消在B棟電梯內的實木格柵黏貼佈告版，一來有失美觀，二來將來撕下會留下除不掉的痕跡，社區設備區要被珍惜使用，方能永續。 A:感謝建議，謝謝指教。
05/09	8032	Q:公告欄「黏貼」在實木上，很快就會損壞木皮，宜盡快去除。 A:感謝建議，謝謝指教。
05/12	6062	Q:取消掛牌叫我們多利用APP但之前已反映過就是因為有掛牌才知道APP沒通知，非常反對不掛牌。 還有叫我們多利用APP為何還要在電梯裡設非常醜的公佈欄! A:感謝建議，謝謝指教。

陸、臨時動議

無

柒、散會：

捌、主席簽名：向雲沁 2021.6.3