

第二屆管理委員會八月第一次例會會議簽到表

日期：中華民國 110 年 08 月 05 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：

誠美樸真社區管理委員會

時間	110 年 8 月 5 日	地點	A 棟二樓宴會廳
主席	向主委雯涵	紀錄	銘正物業-陳世熙經理
出席人員	周監察委員家斌、王總務委員正佳		
列席人員	專案經理：陳世熙、社區經理：邵鴻祥		

壹、主席報告：

感謝各位委員出席本次會議，本次會議已達法定人數，本次會議正式開始。

貳、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
06/03	新保至社區更換 A 棟非無障礙電梯 B1 按鍵零件，已正常運作。	
06/03	銘正物業公司提供 2 個拒馬區供社區使用。	
06/05	購置傘架及雨傘，放置 A 棟大廳外供住戶使用。	
06/06	8045 住戶反映，因昨晚暴雨導致陽台排水孔排水不及淹水，且 8035 住戶亦反映因樓上淹水導致，其家中天花板滴水。誠美工務預計至 8045 住戶家中查修。	
06/06	里長協助載沙包至社區，由櫃秘及清潔人員協助至 8045 住戶家中陽台擺放沙包	
06/07	誠美工務偕同水電廠商至 8045 住戶家中查修陽台排水孔堵塞，使用 CO2 高壓疏通。	

06/10	新任社區經理至社區見習、交接(06/16日正式接任)。	
06/10	新保至社區查看下雨時車道柵欄機無法降下及鐵捲門有時來回重複開關之事，新保回覆鐵捲門及柵欄機可能為雨天時因雨量過大，雨水遮擋車道紅外線導致來回開關，若再次發生時請錄影存證後報修。	
06/16	松下營造陳課長至社區現勘地下停車場地面 epoxy 破損情況。	
06/24	中庭(靠 B 棟大樓)白水木因無支撐且樹幹內遭蟲蛀自然斷裂，經綠景廠商搶救包紮，並以木條支撐固定，後續再觀察情況	
06/26	管委會會同誠美陳董事長、工務王副理及幸運草廠商共同至 A 棟頂樓查看花台植栽枯萎及排水問題，陳董事長已責成王副理全力協助解決相關問題，並請幸運草廠商提供 A、B 棟頂樓植栽規劃建議書給管委會參考。	
06/28	8045 住戶反映陽台排水管再次阻塞。	
06/29	誠美工務及一陽廠商、大昇消防測試消防機房內原液桶。	
06/29	誠美工務及申大廠商至 8045 住戶家中疏通陽台排水管。	
07/01	會同誠美工務王副理及大昇廠商至消防機房查看原液桶狀況，研判並無破損問題，大昇將另行重新開立消檢改善估價單至社區。	
07/01	綠景廠商至社區施作園藝維護；並送社區頂樓植栽現況報告建議書予管委會。。	
07/01	製作六月份財報。	
07/04	安管人員巡邏發現 53 號汽車格前(B2 注 B1 車道前)天花板裂痕滴水，聯繫誠美工務至社區查看。	

07/05	發佈第三屆區權會會議資料公告及上傳至 App。	
07/05	大昇傳送最新消檢缺失改正估價單。	
07/06	清潔人員整理環保室時，發現大型洗手台下方會滲水出來，已先張貼警示語並向誠美報修。	
07/07	富士達廠商至社區檢測 A 棟電梯，經調整後已無異音。	
07/07	至消防局南門分隊詢問防護計畫書相關事宜。	
07/07	B 棟 R 樓陽極鎖脫落(已重新鎖緊)。	
07/07	新光致電告知新車無法設定原因，係因高公局 E-tag 持續更新，故社區手持式掃描器無法掃出編碼，僅能至車道柵欄機感應器上抄錄編碼，否則須購入 E-tag 貼紙。	
07/08	至銀行存入代收管理費款項時，因有一張壹佰元鈔票，經銀行判斷為假鈔，立即作廢回收。	
07/09	誠美工務王副理至社區勘查環保室大洗手台下方滲水情況，告知係人為因素損壞需自行修護。	
07/10	召開第三屆區分所有權人會議及選舉第三屆管理委員會委員。並發佈及張貼第三屆管理委員當選名單公告。	
07/10	修繕環保室大型洗手台下方排水管，並張貼提醒住戶勿在洗手台清洗餒水桶或倒入殘渣，以防排水管阻塞。	
07/10	發佈及張貼六月份財務報表公告。	
07/10	寄送工務局建管科使用執照及戳章事宜函文。	
07/14	富士達廠商至社區檢修 A 棟無障礙電梯異聲及會同新光保全更換 A 棟無障礙電梯控制面板。	
07/14	發佈及張貼第三屆區權會會議紀錄公告。	
07/14	發佈及張貼門禁系統故障公告。	

07/15	發佈及張貼 7/19-20 日社區植栽重新規劃種植施工公告(費用由誠美地產負責)。	
07/16	至消防局南門分隊更換防護計畫書內容。	
07/17	新光保全工程師至社區維修檢測門禁系統。	
07/18	住戶多次違規停放車輛，將兩台汽車停在同一汽車格內，安管人員口頭勸導多次仍無改善，已開立勸導單。	
07/19	幸運草廠商至社區頂樓更換、移植植栽，並告知後續三個月請綠景廠商暫停頂樓植栽的維護，以利幸運草廠商觀察。	
07/19	晚間中庭球燈沒亮，經查發現為配電箱內無熔絲斷路器跳脫，經復歸後已恢復正常，社區雨後時常發生無熔絲斷路器跳脫之事(無固定區域)。	
07/20	誠美工務會同松下營造日籍主管至社區現勘 Epoxy 地板龜裂、B2 注 B1 車道斜坡上方滲水處及 2 號汽車格旁連續壁內排水通道不平整等缺失。	
07/20	告知誠美工務，社區中庭白色球形燈組昨晚跳電，且之前亦有多次類似情況，誠美工務表示，戶外燈具長年風吹雨打日曬或蟲咬，其防水膠條難免有破損，大雨過後多少會有類似情況，只要重新開關後不再跳電，基本上就沒甚麼問題，會再找廠商討論看看如何檢修。	
07/20	8032 住戶寄送存證信函予管委會。	
07/23	幸運草廠商施作一樓 B 棟北側發電機排風口處造景。	
07/23	寄送管委會函覆 8032 住戶存證信函。	
07/20	告知誠美工務並現勘一樓 B 棟北側發電機排風口處噴灌，表示會與幸運草廠商討論如何處理美化	

	該支噴灌。	
07/27	發佈及張貼社區開放公設使用(僅限對住戶開放)公告，配合政府指引規範視聽歌唱場所(KTV)仍不開放。	
07/29	發佈及張貼區公所疫苗接種預約宣導單。	
07/29	安管人員中午發現 B1 車道斜坡上坡處地面積水，立即通知清潔人員前往處理(研判因雨勢過大宣洩不及)。	
07/29	住戶反映店 2、店 3 上方雨遮有大量排洩水現象，經通知誠美林經理後回覆應是雨遮天溝排水孔堵住，導致水注溢流孔排放，應委請專業清潔人員定期清理雨遮排水孔。	
07/29	社區監視及車道感應系統於夜間遭雷擊後造成故障(部分監視器黑屏)，由安管人員監看螢幕車道出入口，以手動方式控制開啓。	
07/30	市府停管中心將店 1 右側汽車停車格改劃成殘障車格，詢問施工人員表示係店 1 診所向市府申請改劃。	
07/30	陪同總委至 B1 查看昨日積水處及排水溝情況。並說明昨日社區系統遭雷擊後復原狀況及待廠商查修部分。	
07/30	查閱社區各竣工圖說，僅店 1 出入口有註記雨遮，店 2、店 3 查無資料。	
07/31	新保工程師偕同廠商至社區查看監視系統及柵欄機無法正常運作情況，經檢修後回報損壞狀況 1. 攝影機連結之 16 portswitch hub，其 1、2、3、8port 因雷擊故障，第 1port 為接回監控伺服器之幹線，先將其調到第 16port，大部份監視影像已恢復，剩 4 支無影像。上述 4 支無影像之攝影機，編號鳳凰樹 1 的攝影機確	

	認損壞故障。 2. e-tag 之讀卡機因雷擊損壞。 3. 1F 注 B1 之車道警示 LED 雷擊故障。 以上故障損壞設備均需更換(新保另行報價)。	
08/01	安管人員於巡邏時發現 B2 景觀排水管流出油污，已填寫報修單並掃描傳給誠美林經理。	
08/02	製作七月份財務報表。	
08/02	6052 住戶林女士於中午時分騎機車進入地下室時滑倒，安管人員立即前往事發點協助林女士，並通知 6053 住戶蔡醫師前往查看傷勢，蔡醫師表示傷勢並無大礙未傷及骨頭。	
08/02	誠美工務至社區查看 B2 景觀排水管流出油污情況，表示會另約水電廠商再至社區複查。	
08/02	通知誠美林經理管委會八月份例會將討論店 2、店 3 雨遮歸屬問題，邀請誠美屆時派員列席說明討論，林經理表示店 2 及店 3 雨遮歸屬店 2 及店 3 所有權人，例會當日將不派員出席。	
08/03	誠美工務告知 8/5(四)會與水電廠商查看 B2 景觀排水管況及 B1 車道上方管路滴水現象。	

二、待完成事項

項次	待完成事項內容報告	備註
1	B2 消防機房前 Epoxy 地板嚴重龜裂、B1(56~61 號)機車位中間地板龜裂現象、6 號汽車格前方地面破洞。	
2	B2 注 B1 車道斜坡前上方滲水(53 號汽車格前方)、2 號汽車格牆壁柱下方滲水。 以上皆已通報誠美工務，並已會同松下營造商至社區查看並紀錄在案，待確定修繕日期後會再告知管理中心。	
3	一樓 B 棟北側發電機排風口處噴灌有礙觀瞻，誠美	

工務表示會與幸運草廠商討論如何處理及美化該支噴灌。	
---------------------------	--

參、上次決議執行狀況說明

無

肆、提案討論

一、會辦單追認案。

說明：社區維修、更換(採購)設備物品，囿於時效性管理中心均先以會辦方式徵詢各委員意見後執行，本次計有以下 4 案待追認

- 1.宴會廳更換飲水器濾心案。
- 2.9 月份起管理中心不再代收管理費之服務案。
- 3.一樓 B 棟北側發電機排風口及 AB 棟頂樓植栽規劃案。
- 4.中庭園藝投射燈採購案。

決議：同意以上 4 案追認。

二、交接會議時間案。

說明：第三屆管理委員會委員已於 7/10 日由住戶投票選出，將於 110 年 9 月 1 日上任，故需召開交接會議，將本屆管理委員會列管之各項資料、設備資產造冊移交第三屆管理委員會，以利社區公共事務推行。

決議：訂於 8/21(六)上午 10：00 於 A 棟二樓宴會廳召開交接會議，邀請第三屆管理委員會委員出席。

三、店 2、店 3 雨遮歸屬案。

說明：1.7/29 日住戶反映店 2、店 3 前雨遮溢流孔有大量持續性排洩水現象，經通報誠美表示，管委會應委請專業清潔人員定期清理雨遮排水孔，雨水才不會由溢流孔宣洩。

2.經翻閱社區各項竣工圖說，查無店 2、店 3 雨遮之設置

圖，無法判定維護責任歸屬，故邀請誠美地產列席說明討論。

3.8/2 日通知誠美林經理，管委會邀請誠美屆時派員與會說明討論，誠美林經理表示店 2、店 3 雨遮歸屬店 2、店 3 所有權人，例會當日將不派員出席。

決議：依誠美地產林經理回覆，店 2、店 3 雨遮歸屬於店 2、店 3 所有權人，其雨遮維護保養由該所有權人負責。

伍、住戶意見表研議案

日期	戶別	反應內容
05/26	8081	Q:環保室是社區公共衛生的起點，若部分住戶無法自津落實垃圾分類，是否於環保室內加裝監視設備，以促進保持環保室水準。 A: 謝謝建議，會再加強宣導以柔性勸導方式要求住戶落實垃圾分類；是否加裝監視設備交由第三屆管理委員會決定。
06/23	6052 6092	Q:未經本人允許逕將本人列入消防編組人員之內，請立即更正。 A:已至消防局南門分隊更換消防防護計畫書內容。
07/13	8035	Q:政府已宣布微解封，健身房已可以營業，社區健身房應配合政策開放住戶使用，如擔心群聚，可津定每次使用人數不得超過 2 人，每次 1 小時，並請住戶使用前對健身器材先消毒並戴口罩以確保自身及他人安全。 A:配合政府指引規範，已自 7/27 日起開放 A 棟二樓公共設施供芳鄰使用(僅限對住戶開放)，視聽歌唱場所(KTV)仍不開放。

陸、臨時動議

一、因應 110 年 9 月份起管理中心不再代收管理費，是否增加其他繳費管道。

說明：1.管理中心秘書日前至銀行存入社區款項時，遭銀行篩出有假鈔混於其中，而造成社區損失。

2.因社區未有驗鈔設備，為避免類似情況發生及提升服務品質是否增加其他繳費管道(如超商)。

決議：1.因無法得知假鈔來源，責任難以釐清，故決議 110 年 9 月份起管理中心不再代收管理費。

2.經洽詢第一銀行表示，增加超商繳費管道需與各大超商簽約，且會有額外手續費用產生，流程約需 1 個月左右，故是否增加超商繳費交由第三屆管理委員會決定。

二、B1 車道鐵捲門附近地面是否加裝防滑設施，以防天雨地面濕滑，造成機車重心不穩，維護機車駕駛人安全。

說明：連日大雨造成 B1 車道鐵捲門附近地面濕滑(斜坡防滑磚與 Epoxy 地面交接區)，日前有位住戶不慎摔倒幸無大礙，該區域是否加裝防滑設施，以防止類似情況再度發生。

決議：請誠美地產協助處理。

三、店面管理費催繳事宜。

說明：1.店面管理費依住戶規約第四章第十七條二項一款規定每坪應收 70 元，然自第一屆管委會起於無任何依據情況下(管委會會議紀錄、社區規約及區權會議紀錄中並無載明店面管理費打五折之相關會議記錄)，即僅收取每坪 35 元管理費。

2.經函文誠美地產亦提不出相關減收會議資料紀錄證明。

3.本屆管委會多次函文各店面所有權人催繳，各店面所有權人仍然未能補足差額。

決議：交由第三屆管理委員會持續追繳。

四、社區監視系統及柵欄機設備維修更換事宜。

說明：新保工程師偕同廠商 7/31 日至社區查修監視系統及柵欄機疑似雷擊導致無法正常運作情況，經檢修後發現

1. 攝影機連結之主要 16 portswitch hub，其 1、2、3、8port 因雷擊故障，第 1port 為接回監控伺服器之幹線，先將其調到第 16 空 port，監視器剩 4 支無影像。
2. 上述 4 支無影像之攝影機中編號鳳凰樹 1 的攝影機故障。
3. e-tag 之讀卡機因雷擊損壞。
4. 1F 注 B1 之車道警示 LED 雷擊故障。

以上設備故障報價 6 萬 6150 元。

決議：1. 社區與誠美地產保固合約，目前尚未到期。

2. 目前與新光合約簽訂，並非管委會。

3. 此新光報價單客戶名稱為誠美地產。請將報價單轉交誠美地產，並儘速修復處理。若需管委會支付費用，亦請明確告知並提出合理說明。

柒、散會

捌、主席簽名：

向雲鴻



客戶名稱：誠美地產開發股份有限公司

工程案名：誠美樸真

報價日期：110年8月2日

[illegible]



Taiwan Shin Kong Security CO.,LTD.

報價日期：110年08月02日

處長：吳佳雄

聯絡電話：(05)2831688

行動電話：0919163503

傳真電話：(05)2833567

地址：嘉義市西區中興路465號2F-2

訂 金收取 元。 業務員簽收：

註

※茲同意上開之承作條件，簽認後，即委由新光保全配合施作。

本人或代理人簽章：

業務承辦

