

誠美樸真社區第三屆第2次管理委員會會議簽到表

會議時間	110 年 11 月 14 日 (星期日)		AM : 10:00		
會議主席	主任委員—楊靜利	會議記錄	社區經理—吳敏慈		
會議地點	二樓宴會廳	出席人數	應到 <u>5</u> 人實到 <u> </u> 人		
出 席 人 員 簽 名					
職 稱	姓 名	簽 到 處	職 稱	姓 名	簽 到 處
主任委員	楊靜利	楊靜利	財務委員	楊周純	楊周純
副主任委員	林佩蓁	林佩蓁	總務委員	陳詩斌	陳詩斌
監察委員	李詠青	李詠青			
列 席 人 員 簽 名					
單 位		簽 到 處	單 位		簽 到 處
伯克鉢物業		陳詩斌			



誠美樸真社區

第三屆第 2 次管理例會會議紀錄

資料編號	(110) 樸真字第 11011-1
製表日期	110 年 11 月 14 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 2 次管理例會		
會議時間	110 年 11 月 14 日(日)10:00	會議地點	A 棟 2 樓宴會廳
會議主席	主任委員 楊靜利	會議記錄	社區經理 吳敏慈
出席人員	副主委：林佩蓁 監察委員：李詠青 財務委員：楊周純 總務委員：陳詩斌	列席人員	伯克錄物業 陳藝文處長

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 5 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：非常謝謝吳經理於 11/2 利用休假時間來清理圓月池的泥沙淤積，許多住戶表示欣慰並期待社區展現新氣象。希望接下來的日子裡，物管公司能夠與管委會攜手合作，共同營造安全美好的社區環境。

參、管理中心報告：

一、社區居住概況

總戶數：85 戶 (已交屋:83 戶)							進住率：72.9%		
上月住屋概況			本月遷入		本月遷出		本月住屋現況		
自住	承租	未入住	自住	承租	自住	承租	自住	承租	未入住
62	0	1	0	0	0	0	62	0	1

明細	入戶：0 戶。遷出戶：0 戶。託售戶：3 戶。裝潢戶：1 戶。 B 棟裝潢戶：8051(12/31 止)。 託售戶：6102、8031、8072。
----	---

二、財務報告：

1. 110 年度 09-10 月管理費收支情況表-截至 110/10/31 止。

應收金額	應收未收金額		
09-10 月應收	本 期	前期	累計
305,906	9,638	0	9,638

未繳戶數	1 戶(6131)					
已繳戶數	84 戶					
催繳情形	電話通知	對講機通知	催告函	存證信函	支付命令	強制執行
	1 戶	1 戶	0 戶	0 戶	0 戶	0 戶

2. 10 月份財務收支報告

- 10 月份收入\$ 238,609 元、支出\$112,759 元（未支付銘正管理與保全服務費\$217,528 元），本月結餘 \$3,527,671 元。
- 本期累積結餘 \$3,280,031 元（詳如 10 月份財報）
- 第一銀行竹溪分行活儲加定存帳號餘額\$3,517,671 元，定期存款明細如下：

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	111/01/06	0.795%	固定	12	1,500,000		994	28879
第一銀行	60699-098205	111/01/06	0.815%	機動	12	283,470		193	27885
定存金額合計						1,783,470		1187	56764
本月份定期存款結存								1,840,234	

三、社區維護保養事項：

協力保養廠商	保養日期	執行細項說明
新光系統保全（弱電）	11/04(四)	監控設備、弱電系統維護保養
上和環保(消毒)	11/12(五)	環保室垃圾兼消毒作業
幸運草園藝	11/15(一)	園藝植栽維護保養
大昇消防	11/18(四)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	11/26(五)	各棟電梯維護保養
興乘實業	待確認後另行通知	汽車轉盤維護保養

四、管理中心工作報告：

項次	日期	每日工作重要事項報告	備註
I	10/22	伯克錫物業管理公司社區經理-吳敏慈進駐交接社區行政事務及設備點交相關事宜。	完成
		上和環保司機楊先生至社區更換 BI 反射鏡(規格、顏色均與原件相同)。	完成

		新光保全至社區查看 APP 系統。	完成
2	10/24	銘正物業管理公司陳世熙督導及伯克錫物業公司陳藝文督導至社區參加物管公司交接會議。	完成
		銘正物管邵經理與伯克錫物管吳經理清點圖書區書籍，並請秘書更改書籍資料。	完成
3	10/27	新光保全至社區查修車道號誌轉換問題，研判為電源問題造成訊號不穩。	完成
		富士達電梯派員至社區查修棟無障礙電梯開門時會產生異聲情況，調整後已無異聲。	完成
4	10/28	富士達派員至社區實施電梯例行維護保養。	完成
		伯克錫社區經理巡檢發現 A 棟右側逃生梯牆面(靠北極熊螢幕)6、5、4、2 樓有遭逃生門後鎖撞擊凹洞。	持續追蹤
5	10/30	銘正物業管理公司至社區參加物管公司交接會議。	完成
	10/30	伯克錫秘書許英雅至社區見習交接並製作財務交接清冊，與伯克錫處長、吳經理及秘書進行財務移交。	完成
6	10/31	受信總機跳出 A 棟 8F；B 棟 RF 磁力門扣；消防泵浦啟動，大昇消防調派人員至社區查修，經查告知 A 棟 8F 誤報，B 棟 RF 磁力門扣中繼器故障待報價，消防泵浦因失壓導致系統啟動，目前調整為自動，待觀察。	待大昇消防報價 / 持續追蹤
7	11/1	管理中心公告：伯克錫物業團隊進駐管理公告、110 年 11 月廠商保養期排程。	完成
8	11/2	誠美請工務及廠商至社區查看：(1) A 棟 B1/B2 軟水機及鐵架銹蝕狀況，(2) B2 汽車位 34 號旁牆面，(3) B 棟水箱鐵架狀況，(4) 車道口下 B1 車道 epoxy 狀況。	持續追蹤
		吳經理與清潔人員進行清洗景觀池泥沙。	完成
9	11/3	管理中心公告：110 年 10 月份財務報表。	完成
10	11/4	新光保全至社區教導多媒體操作方式並安裝報修完成陽極鎖。	完成
		誠美工務說明：B1 車道口 epoxy 修復工程施作期程。第一階段 11/9~11/17。第二階段 11/18~11/26 工期可能提前或延後，視實際情況另行公告。	進行中 持續追蹤
11	11/5	誠美工務到社區巡檢進水系統馬達運轉時造成的異音。檢測後為輪軸缺乏潤滑 經保養後排除異音情況。	完成

12	11/6	吳經理投遞景觀池氣錠，向西伯游泳池管理企業社訂購庫存。	製作會辦單訂購
		B棟水箱高水位警報(持續進水)。報修大昇消防查修為B2水箱內浮球故障導致無法正常止水。	完成
13	11/8	大昇機電廠商派員前來施作B棟B2水箱浮球開關更換完成，總費用\$1,800元。	製作會辦單請款
14	11/8	管理中心公告： 1. 第三屆管委會第二次管理委員會議記錄(臨時會議)。 2. 暫緩支付銘正保全及物管10月份管理服務費函文。	完成
15	11/9	誠美工務及松下營造廠商第一天施作epoxy破損修復工程完成。	完成
16	11/10	誠美工務及松下營造廠商第一階段epoxy破損修復工程完成。	完成
		誠美請木工黃師傅至社區查看地下室2樓34號停車位旁牆壁狀況，後續會進行報價。	持續追蹤
17	11/11	總務委員偕同保全巡視排風機設定狀況，並將所有排風機的開啟及關閉時間記錄下來，後續可供調整。	完成
		奇炫清潔廠商及天喜清潔廠商至社去進行特清場勘及估價。	完成
18	11/12	上和環保至社區進行環保室消毒作業。	完成

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案事項	執行情形	備考
議案 091901	社區共有機車停車位抽籤。	1. 於110.10.15公告於社區。 2. 機車位租金皆收繳完畢。	完成
議案 091902	廠商付款時程調整	已通知各大廠商協助配合於每月25日前將發票單據送至社區，以利管委會於月底前完成核撥款項作業。	完成
議案 091903	住戶調閱資格申請格式修訂	請管理中心依現況及規約，重新簡化申請單格式後另行公告周知。	完成
議案 091904	上和環保加收500元處理費	合約屆滿前依約支付資源回收服務費每月500元。	完成

議案 091905	信件包裹是否消毒 以及消毒方式	噴灑式消毒效果不大，易造成包裹單油墨掉色，取消消毒方式改由接觸後勤洗手、保持良好衛生習慣。	完成
議案 091906	掛號郵件寄物逾期 未領件處置作法	物管人員針對掛號信件或包裹若三日未領取，採掛牌方式通知住戶，逾期七天未領取由管理中心直接連絡住戶，盡速領取。	完成
議題 091907	店面管理費爭議處 理原則	住戶規約未載明店面管理費為住戶管理費的 1/2 之安排，應於區權會中進行補正。	持續追蹤
議題 091908	社區財產盤點規劃	管委會將清點結果資料交給管理中心。	完成
議案 091909	園藝維護改善措施	將於 9/28 日以前決定服務廠商。	完成
議案 091910	物業管理公司評選	於 110/10/21 公告異動。 於 110/11/01 發布進駐公告。	完成

肆、議案討論

一、【議案 111401】第三屆臨時區分所有權人會議議題研議案。

說明：

1. 今年七月第三屆區分所有權人會議因疫情未能召開（僅提供書面資料並投票選舉新任管理委員），疫情既已趨緩，應召開會議向所有住戶報告社區目前狀況。
2. 有關店面管理費之收費標準爭議，依 1100919 第 1 次管理委員會例會決議：第一次區權會議影像紀錄(02:12:00~02:16:00)顯示，當討論一般住戶與店面的管理費用時，雖有住戶質疑店面管理費為住戶管理費的二分之一安排，但並沒有其他住戶對此意見表示附議，且另有住戶表示二分之一是一般慣例，然後就再沒有其他討論，故照案通過。因此本社區住戶規約未載明此事是為遺漏，應於區分所有權人會議中進行補正。
3. 考量年底住戶較為忙碌，建議於 110 年 12 月中旬前召開。
4. 請研議第三屆區分所有權人會議之召開時間、報告事項與討論議案。

決議：

1. 時間：12/12(日)上午 09:00 報到，09:30 開議
地點：社區二樓聯誼廳。
2. 籌備時程安排
 - (1). 11/17 公告開會
 - (2). 11/17~11/23 住戶提案
 - (3). 11/26 寄發通知單、會議議程、出席委託書。
3. 管委會報告事項
 - (1). 交接現況：財產清點增減、消防設備、軟水機、排風設備、庭園植栽、公共區域清潔等
 - (2). 庭園復原與公共區域特清
 - (3). 規約中有關店面管理費為住戶管理費二分之一之補正
4. 討論事項
 - (1). B 棟地下室大水箱周邊鐵架因軟水機的天然鹽外溢導致生鏽，採重新製作（費用高、須停水兩天）或除鏽（費用低、不須停水但怕治標不治本）來修復，提請討論議決。
 - (2). 其他住戶提案。

二、【議案 111402】廠商合約到期續約簽訂研議案。

說明：

1. 社區服務廠商維護合約即將到期討論相關事宜。
2. 服務廠商項目如下：

合約廠商	維護項目	服務內容	合約日期	合約金額	備註
新光產物保險	火災險	保險理賠	109/09/29 至 110/09/29 止	2340/年	
東海冷凍	垃圾冷藏櫃	一年保養兩次	110/04/01 至 110/12/31 止	8000/年	
國泰產物保險	公共意外責任險	保險理賠	110/01/15 至 111/01/15 止	5328/年	
大昇企業社	消防/機電保養	每月 1 次保養	109/02/01 至 110/01/31 止	4,500/月	含消防年度 安檢
興乘實業有限公司	汽車轉盤保養	每月 1 次保養	110/03/01 至 111/02/28 止	6,000/年	不含年度安 檢

決議：

1. 新光產險：已逾期，請管理中心聯繫廠商進行報價。

2. 東海冷凍：協請總委確認保養項目後再行評估討論。
3. 國泰產險：將到期，請管理中心聯繫廠商進行報價。
4. 大昇企業社：須配合社區進行消防申報缺失改善，同意續約。
5. 興乘實業：須每月實施乙次保養方符合年度安檢規範，到期前一個月，請管理中心聯繫廠商進行報價。

三、【議案 111403】年度消防缺失安檢缺失改善工程研議案。

說明：

1. 110 年 4 月 29~30 日大昇消防派員進行消防設備檢修申報，並提列消防設備缺失改善計畫書。
2. 110 年 5 月 5 日大昇報價消防缺失改善工程總費用\$89,490 元。
3. 110 年 6 月 22 日一陽消防檢測，確認 B2 壓力開關及 A 棟 9 樓排煙閘門均已修復。
4. 於 110 年度大昇消防提列消防設備缺失改善計畫書中說明原液桶原液量未符合規定初步判定為原液桶破損，110 年 6 月 29 日誠美地產、大昇消防、一陽消防、銘正物業，共同檢測 B2 消防室內泡沫原液桶內膜是否有破損，經測試後確認無損壞不需更換。
5. 110 年 7 月 1 日，大昇消防確認 110 年 5 月 5 日報價單誤植 109 年之內容，其諸多缺失均已於 109 年消防局年度消防檢查前改善完成，大昇消防將重新提供報價單予誠美樸真管委會。
6. 110 年 7 月 5 日，誠美地產發函給管委會以及所有住戶，說明以上處理過程。
7. 柏克錄於 110 年 10 月 22 日進駐共櫃後，發現消防泡沫原液另放在橘色桶並暴露於空氣中，經瞭解上述始末後於 10 月 27 日請大昇消防更新報價單，總費用為\$38,490 元，其中第三項：火警預備電源（受信總機電源）新品，有以下第 8 點之疑慮。
8. 經詢問一陽消防，其告知本社區 R 型受信總機保固期限至 110 年 10 月 31 日止。5 月 5 日大昇消防已將火警預備電源列入消防缺失改善報價單，7 月 1 日的會議紀錄也載明大昇消防將重新提供報價單予管委會，然大昇未提供，物管公司亦未跟催。

決議：

1. 同意先由大昇消防依 10 月 27 日之報價單進行消防缺失改善。

2. 請物管公司安排 12 月底前實施消防自衛編組演練，並製作共同防護計畫書。

四、【議案 111404】公設維修追蹤研議案。

說明：管理中心彙整目前公設維修進度如下

時間	工作執行報告	決議
110.10.31 物管交接	公設及住戶建材備品堆置於地下室： 今年由誠美地產代為清運，或未來由社區自行付費清運	農曆年後處理
110.10.31 物管交接	店面管理費催繳： 第一次區權會議影像紀錄（時間 02:12:00~02:16:00）顯示，當討論一般住戶與店面的管理費用時，雖有住戶質疑店面管理費為住戶管理費的二分之一之安排，但並沒有其他住戶對此意見表示附議，且另有住戶表示二分之一是一般慣例，然後就再沒有其他討論，故照案通過。因此本社區住戶規約未載明此事是為遺漏，應進行補正	提報 1101212 第三屆第 1 次臨時區分所有權人會議報告說明
110.10.31 物管交接	消防缺失改善工程： 大昇消防已開消改估價單(3 萬 8490 元)，待消防局執行消防檢查後，再依消防局所開缺失進行改正。 110/11/04 大昇消防至社區討論後期缺失改善項目。	同意委由大昇消防施作缺失改善工程
110.10.31 物管交接	B1 車道斜坡(90 號汽車格位前)多處 EPOXY 龜裂： 底層土壤含水量太多，待天氣放晴土壤乾燥時再行施工。 110/11/02 誠美工務前來查看，告知回報公司再後續處理。 110/11/04 告知安排施作車道 epoxy 工期： 第一階段 11/9~11/17，第二階段 11/18~11/26，工期可能提前或延後，視實際情況另行公告。	進行中 持續追蹤
110.10.31 物管交接	S2-S3 雨遮維護清潔責任： S2、S3 雨遮由其各所有權人負責。	屬於公共設施 由管委會負責
110.10.31 物管交接	- 社區大水箱周邊支架生鏽問題：110/11/04 誠美工務回覆水箱支架生鏽處理兩方案： A. 拆除鐵架重新製作，但需要排放淨空水箱及協同管線包商及軟水機廠商一同處理！需要 7-14 天且社區將停水兩天。 B. 不拆除在原位仔細除鏽後刷漆，可能治標不治本。 34 號汽車位旁木板裝飾牆面掉漆問題。110/11/10 誠美安排木工師傅進行牆面工程報價。	提供 A、B 方案請住戶表達意見，並於 1101212 第三屆第 1 次臨時區權會討論並決議

110.10.31	A棟右側逃生梯(靠北極熊螢幕)，6、5、4、2樓牆面有凹洞(疑似逃生門開啟角度過大，遭門鎖凸出處撞擊)。	經詢問廠商並上網搜尋，無適宜之門擋可用，將提醒住戶及管理中心溫柔開門。
110.11.8	消防R型受信種機更換火警預備電源新品後續工程。 110/11/08 聯繫一陽消防廠商，無人接聽，明天持續追蹤。 110/11/09 一陽消防檢查告知火警預備電源為電腦電瓶，須廠商估價再行報價。 110/11/10 一陽消防告知已過保固期限(110/10/31止)，更換電瓶須付費。經查110.05.05大昇消防已將預備電源列入消改估價單，為何迄今未更換待釐清。	消防關係生命財產安全，不宜再拖延，同意委由大昇備料更換。

五、【議案 111405】上和環保調漲服務費研議案。

說明：

1. 管委會於10月20日剛與上和環保更新合約(期間：110年11月1日~111年10月31日)，超重計價從每公斤7元上升為10元但免收500元資源回收服務費；唯契約中載明：有焚化爐提高垃圾處理費或爐況營運出現問題時，可另行議價或解除合約。
2. 10月26日上和環保來函表示因為焚化場垃圾處理費調高，每戶的垃圾處理費將由230元上漲至320元，且超重計價再上漲為每公斤12元，並取消優惠超重公斤數(附件1)。經查，台南地區委託上和環保清運垃圾的各大社區均收到相同函文。
3. 經詢問其他垃圾清運廠商，均無法承接社區之垃圾清運，載運條件(不幫忙回收、不處理廚餘)亦無法滿足社區需求。
4. 漲價後之垃圾處理費預估如下表

	契約公斤數/月	優惠公斤數	折算戶數 (每戶0.8kg/日)	每戶月費	實收公斤	每月准許重量	超重公斤	超重計價	超重費	總費用
8月	1500	500	41戶	230	1860	1023	337	7/kg	2359	11789
9月	1500	500	41戶	230	1800	990	310	7/kg	2170	11600
預估										
11月	1500	500	41戶	230	1800	990	310	10/kg	3100	12530
11月	1500	0	62.5戶	320	1800	1500	300	12/kg	3600	23600

說明：由於請款日為每月25日，因此當月超重費於隔月收取，故8、9月總費用與財報上之請款費用不同

決議：

1. 垃圾不能不處理，只能同意上和環保提出漲價額度。請大家盡量減少垃圾量。
2. 請物管公司再多方洽詢，若有適合且價錢較合理之廠，再提供給管委會參考。

六、【議案 111406】住戶意見反應彙整研議案。

戶別	意見內容	管委會回覆
8072	1. 物業及園藝評選過程，請於更換前先行公告，而非更換後才用補件方式。 2. 財務公告也請附上未繳管理費名單，以示公正！若全社區皆有繳費乃大幸，若無需有催繳之法。	1. 10/22 有公告更換物業管理公司。園藝維護廠商則是沿用第二屆管委會決議之幸運草公司（改為綠景實違反管委會決議，可參閱二管 109/12/05 會議紀錄）。物業管理公司評選過程歡迎至管理中心調閱相關資料。 2. 住戶若未繳管理費，管理中心均有按規定催繳。欠繳有時候是疏忽並非惡意，若長期欠繳，將依規約催告，並由管委會討論是否公布欠費住戶名單。
8072	建議：重大施工在電梯公告，減少在住戶信箱投放公告，浪費紙張。	● 本社區電梯內裝相當典雅，要找到可搭配且不損傷牆面的公告板不容易，目前已尋獲差強人意的裝置，即日起遇有重大事項（停水、停電、全社區消毒、重要工程施工等），將於電梯內公告，公告期結束後撤下。爾後視住戶反應再進行滾動式調整。
8101	請開放電梯內讓住戶可以張貼意見單，這是楊主委及副主委之前做過的事，應該沒問題吧！若不行的話，請楊主委向二屆及全體住戶道歉。	1. 電梯內公告欄撤下是管委會所有委員共同決定，是否重設不能由主委與副主委片面決定。 2. 之前於公告欄表達意見是因為管委會混淆視聽且拒絕溝通，住戶只好自力救濟以正視聽，張貼時具名且未遮蔽或損毀原公告，足證此乃不得不採行之最後手段。 3. 本屆管委會將正視每位住戶的意見並認真回應，希望社區不再有必須採行最後手段之情況發生，也期待住戶能與管委會共同努力，營造溫暖友善的社區環境。

伍、臨時動議：無

陸、散會

下次會議時間：110 年 11 月 25 日 19 時 00 分（星期四）

會議主席簽名： 楊靜利

附件一

上和環保於 110 年 10 月 26 日發函至社區

上和環保事業有限公司 函

受文者：各社區管理委員會

速別：普通件

發文日期：中華民國 110 年 10 月 26 日

發文字號：(110)上和業字第 110102601 號

附件：焚化爐調整公告

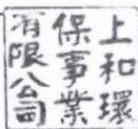
主旨：有關 岡山焚化爐進場費用調漲，說明如下。

說明：

1. 岡山焚化爐 BOT 案於 110 年 11 月 10 日由新廠商得標，並於 110 年 11 月 10 日起由原先每噸 4450 元調漲為每噸 6500 元(以上未稅)。
2. 本公司將於雙方合約第五條：有下列情況時雙方可另行議價或解除合約
一、有焚化爐提高垃圾處理費或爐況營運出現問題時。
3. 綜合以上因素本公司這次調漲價格，計價方式如下：
以戶計價每戶將調整為 320 元(未稅)，超額計價調整為 12 元。
4. 本次調漲將從新訂定合約，如無法接受調漲請於 110 年 11 月 10 日前告知本公司以利協助由環保局清運，如逾期或無特別告知本公司將視為同意調漲，還請見諒。

正本：各社區管理委員會

副本：本公司存查



信鼎岡山股份有限公司 岡山垃圾焚化廠重要通告

受文者：貴清除公司

通知日期：110 年 10 月 25 日

本公司為岡山垃圾焚化廠升級整備工程案之專案公司，自 110 年 11 月 10 日起收受廢棄物代處理收費標準如下表，敬請 參閱。

※廢棄物處理收費標準表暨委託處理預估意願調查表※

產源 或項目	廢棄物內容	元/公噸	預估量 (公噸/月)
高雄市	A：一般廢棄物或一般生活垃圾註：意願調查總量 1 萬噸以內 (代碼：D-1801、H-0002 或 H-0001)	4,050	
	B：一般廢棄物或一般生活垃圾註：意願調查總量超過 1 萬噸以上 (代碼：D-1801、H-0002 或 H-0001)	6,300	
	C：一般事業廢棄物 註：含於總量 1 萬公噸內	5,500	
其他縣市	D：一般廢棄物或一般生活垃圾、一般事業廢棄物	6,500	
其他類	E：中間處理廠	另行報價	
	F：發泡類塑膠、橡膠類	另行報價	
合計			
備註：1. 依焚化廠歲修、整改、貯坑狀況及操作需求配合管制			
2. 預估量填報請對照以今(110)年實際進廠月均量及考量後續履約能力			

上和環保事業有限公司 函

承辦人員：陳子晉

聯絡電話：0800-001-871 0985-477-209

受文者：各社區管理委員會

速別：普通件

發文日期：中華民國 110 年 10 月 26 日

發文字號：(110)上和字第 110102602 號

附件：

主旨：因岡山焚化爐大幅調漲費用且新冠疫情趨緩故回復超額加收，如說明，請查照。

說明：

- 一、承蒙 貴社區與本公司配合一般廢棄物清除處理業務，因新冠肺炎疫情已明顯趨緩且岡山焚化爐於 110 年 11 月 10 號調漲垃圾處理費用故將於 110 年 11 月 1 日起停止超額優惠特此通知。

期盼各 貴社區大樓能夠繼續支持與指教

上和環保事業有限公司

