



誠美樸真社區

第三屆第 4 次管理例會會議記錄 2

資料編號	(111) 樸真字第 11103-1
製表日期	111 年 03 月 06 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 4 次管理例會		
會議時間	111 年 03 月 06 日(日)10:00-13:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
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	列席人員	伯克錄物業陳處長藝文

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 4 員；已達法定開會人數。

貳、主席致詞：略

參、管理中心報告：

【為免檔案過大不易開啟，本會議紀錄分兩個檔案，管理中心報告請參閱會議紀錄_1】

肆、討論事項：

一、【議案 030601】A 棟軟水機控制器及樹脂管、B 棟軟水機樹脂管更新費用追認案。

說明：

1. A 棟軟水機排水失常，管理中心聯繫原設備廠商琳宏國際至社區檢修。廠商說明 A 棟軟水機控制器損壞並建議軟水機樹脂管應定期每年更換。報價為：更換 A 棟軟水機控制器\$15,000 元(台製)，A、B 棟樹脂管\$30,000 元(15,000 元*2)，合計 45,000 元（未稅）。如附件一
2. 依社區規約第二十一條第六項第四款：每筆新台幣壹萬零壹元至壹拾萬元以下，應提供三家廠商報價，經由管理委員會會議決議通過始可動支。
3. 控制器與樹脂管為原設備零件，無法另外詢價，故建議由原廠琳宏國際進行維修。
4. 因控制器故障致使軟水機無作用，屬緊急搶修，須請廠商盡速備料檢修，經委員會線上同意已完成修繕。

決議：照案通過。

二、【議案 030602】社區 A、B 棟頂樓排水孔疏通工程研議案。

說明：

1. 前幾日大雨頻繁，保全巡視頂樓排水系統時，發現 A 棟頂樓右側三處排水孔堵塞排水不暢。經聯絡永新鄭老闆，其提供解決方案如下：

甲案：針對堵塞處疏通，一處是 1000 元，目前社區 A 棟頂樓有三處堵塞，總金額為 3000 元(未稅)。

乙案：A 棟頂樓 9 個排水孔，B 棟頂樓 5 個排水孔，全部疏通(含目前堵塞處)，每處排水孔 500 元。總金額為 7000 元(未稅價)。

2. 因擔心往後逢大雨或颱風來臨造成阻塞，故提案建請委員討論。

決議：

1. 頂樓清淤採用乙案：A 棟頂樓 9 個排水孔，B 棟頂樓 5 個排水孔，全部疏通（含目前堵塞處）。
2. 感謝伯克錫物業管理公司同意回饋本次疏通作業（含排水溝清理）所需費用，將與廠商協調安排施作期程後由管理中心擬製公告。
3. 管理中心應隨時注意頂樓排水問題，並於每次颱風前確認屋頂、雨遮以及排水溝排水通暢。

三、【議案 030603】臺灣臺南地方法院支付命令（銘正物管公司）處理研議案

說明：

1. 銘正因管理不善造成社區損失如下表，目前暫時由銘正 10 月份的服務費中扣存 136,605 元。。

	銘正物管	銘正保全	合計
10 月服務費	92,000	125,528	217,528
暫緩支付金額			136,605
R 型受信總機預備電源（另加稅）			2,625
水箱室與 34 號車位之間牆面			62,580
水箱補強鐵件汰換（另加稅）			68,250
軟水機角鐵除鏽油漆（另加稅）			3,150
11/22 支付金額	34,225	46,698	80,923

2. 本會於 110 年 11 月 30 日收到銘正寄來的存證信函，要求於收函 3 日內付清 10 月份的服務費，否則將提起訴訟並要求依契約賠償 3 個月服務費的違約金。
3. 110 年 12 月 12 日第三屆第一次臨時區分所有權人會議中決議：暫不付款，持續至雙方訴訟進入調解委員會後。
4. 110 年 12 月 15 日本會寄出存證信函，請銘正盡快與本會商討賠償事宜。
5. 111 年 02 月 21 收到臺灣臺南地方法院支付命令，若有異議應於收文 20 日內提出（也就是 3 月 12 日前提出）。

決議：

1. 依第三屆第一次臨時區權會決議，執行至調解委員會階段由管委會進行調解。
2. 請管理中心擬異議書草稿，提供給管理委員會確認後寄出。

四、【議案 030604】住戶意見反應彙整研議案

戶別	意見內容與管委會回覆
6111	建議恢復開放公設使用，若疫情升級再視情況封閉或限定注射滿兩劑疫苗人員使用。
管委會回覆	已於 2/10 開放健身房使用，並於 2/25 開放 KTV 室與聯誼廳。未來將視疫情發展配合 CDC 指引進行滾動式修正。
6103	貴賓車位借給住戶臨停 1-2 小時要收費每小時 100 元太不合理了，太搶錢了！建議同外面停車收費 20/小時。
管委會回覆	1. 本社區未設置貴賓車位，B1-90 是為無障礙車位，為因應住戶偶爾的特別需求，乃開放借用；若與外面相同收費，容易被佔用，就違背無障礙車位的設置意義了。 2. 社區附近有公有停車場，\$20/小時，離社區走路時間約 3 分鐘，且車位很多，非常方便，可多加利用。
住戶意見	有住戶關心社區財務運行，擔憂社區的財務狀況，填寫意見單詢問管理委員會是否有進一步的財務規劃？雖然後來收回意見單，但這是大家關心的議題，因此仍保留回覆內容。

這是本社區接下來急迫需解決的問題，我們目前的收費標準連基本開支都無法滿足。第一年因為建設公司補貼每坪 10 元，且各項設施設備都在保固期內，不容易感受到收費不足的問題。第二屆現金流已捉襟見肘，管委會選擇較低價的廠商以降低支出，但服務品質卻不符合住戶要求，第三屆為維護社區品質乃更換部分廠商，財務壓力就會更大。我們需要思考，在品質與價格的兩難中，我們要怎麼樣的社區環境？

1. 本社區第一次區權會時（2019 年），管理中心提出的管理費收費標準是每坪 80 元，唯與建設公司銷售時（2016 年）的預估值差距太大，最後由建設公司提出補助每坪 10 元一年、住戶則每坪 70 元之修正案並獲通過。即便是當初提出的每坪 80 元，由於近年基本工資大幅上漲、物價通貨膨脹蠢蠢欲動（如下表），也會入不敷出，調漲管理費勢在必行。

年期	基本工資(元) ①	① 累積漲幅	物價上漲率
2016	20,008	--	--
2017	21,009	5%	0.6%
2018	22,000	10%	2.0%
2019	23,100	15%	2.6%
2020	23,800	19%	2.3%
2021	24,000	20%	4.3%
2022	25,250	26%	?!

2. 調高管理費是開源，另一個努力的方向是節流。本社區每月管理費收入 341,593 元，基本開銷 371,839 元（詳如下表）。

項目	收費頻率	每次收費金額	折算每月支出
物業管理	月繳	171,150	171,150
保全人員	月繳	129,150	129,150
園藝	月繳	24,990	24,990
機電消防	月繳	4,500	4,500
電梯保養/維護	月繳	22,000	22,000
垃圾清運	月繳	15,011(1-2 月平均)	15,011
汽車轉盤	年繳	6,000	500
化糞池清運/培菌	季繳	5,400	1,800
垃圾冷藏設備	年繳	8,000	667
水塔清洗	半年繳	10,000	1,667

公共意外責任險	年繳	2,500	209
火災險	年繳	2,340	195
合計		---	371,839

- 1). 園藝維護費希望經過一年的復原後，花草能夠逐漸馴化，明年可以降低維護頻率、回到當初謝前副主委與幸運草園藝公司商議的價格。(從每年 12 次改為每年 9 次)
 - 2). 水塔清洗已爭取伯克錫公司回饋。
 - 3). 化糞池合約於今年六月到期，或可有議價空間。
 - 4). 垃圾清運為獨佔廠商，未尋找到其他潛在解方。
3. 除了基本開銷，設備維修與耗材支出也相當可觀（去年九月迄今的設備維修支出如下表），需要在日常保養上多費心。

項目	維修日期	費用
中庭照明燈具	110.09.17	330
社區小門維修費	110.10.20	2,500
B 棟 B2 水箱進水器新品	110.11.14	1,800
氯碇耗材	110.11.29	5,900
軟化塩耗材	110.11.29	5,750
添加泡沫原液 375L	110.12.10	11,250
中繼器新品(A 棟 8F、B 棟 RF)	110.12.10	3,200
10p 滅火器性能檢修(85 支含施壓 1 支)	110.12.17	23,800
R 行受信總機火警預備電源新品	110.12.17	2,500
LED 出口燈新品	110.12.17	6,500
LED 方向燈新品(右向)	110.12.17	1,300
LED 方向燈新品(雙面單向)	110.12.17	3,600
LED 方向燈新品(雙面雙向)	110.12.17	900
LED 照明燈新品(壁掛)	110.12.17	370
LED 照明燈新品(嵌入)	110.12.17	520
車道快速門馬達更換	110.12.09	47,000
汙水室水銀浮球	111.01.18	2,000
中繼器新品(A 棟 11F)	111.01.20	1600
種植植栽一批	111.01.28	14,000
垃圾冷藏室重灌冷媒	111.02.23	4,500
T5 節能燈管(地下室燈管)*10	111.02.17	750

	合計	140,070
	1). 感謝陳總委花了很多心力，重新建立社區各項設備（排風扇、發電機、軟水機、自動灑水系統、消防警報系統、環保室冷藏冰箱等）的標準值與巡查重點，同時訓練管理中心做簡單的故障排除工作，以節省支出。 2). 銘正管理不善所造成的損失能否獲得賠償還不確定，所以支出可能更高。 3). 最近地下室停車場清洗費用 47,000 元，感謝誠美建設贊助。贊助不可能年年有，未來除了要求管理中心落實清潔工作外，也請住戶共同維護環境品質。 4. 去年七月的區權會因疫情之故未能討論調整管理費事宜，第四次區權會將提出調整方案供住戶們討論決定。	

伍、臨時動議：

- 一、本社區自 2019 年交屋以來，部分住戶異動或更換新車未註銷舊車之 ETC 內碼，有些車位則登錄 4 輛以上車子，有重新整理之必要，請討論車輛管制原則以及資料更新進行方式。

決議：

1. 本社區「停車場管理辦法」第二點新增第二款條文如下
「每一汽車位至多可設定 3 組車牌，每一機車位至多可設定 2 組車牌。」
2. 與新光保全確認，一張 e-Tag 多碼顯示是否會影響系統掃描效率、影響車輛進出速度。
3. 管理中心將進行目前可進出車輛之普查，以建立社區完整正確車籍資料。

- 二、3/5 上和環保收垃圾撞凹地下室燈座鋁管，上次則是撞壞反射鏡。經檢視錄影畫面，垃圾車進車道後直接停在梯廳旁，垃圾桶蓋也沒蓋好。為避免類似事件再次發生，應管制垃圾車行進路線與停放位置，提請討論。

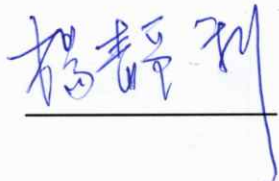
決議：

1. 請管理中心夜間保全在上和環保至社區收取垃圾時，至現場指導車輛運行路線：
 - (1). 下車道左轉駛入 B1-90 車位，取垃圾子車後直退再左轉駛出車道。
 - (2). 若以上行徑路線致使垃圾子車無法上下，則更改為進地下室後右轉停放於車道上，取垃圾子車後退進 90 號車位再右轉駛出地下室。
2. 嚴格禁止垃圾車停放於梯廳口石板平面上。
3. 廠商造成本社區任何設施設備損壞，要求廠商損壞賠償社區同品牌、同等級之材質要求。
4. 請管理中心夜班保全於垃圾車離開社區當下檢查是否造成社區地板汙損及設備損壞。

三、車道 Epoxy 經常破損，修不勝修，是否有較一勞永逸的辦法？

決議：請伯克銻陳處長協助詢問鄰近社區地下室車道使用材質，並請廠商提供報價參考。

陸、散 會

會議主席簽名： 

附件一

Honeywell 琳宏國際貿易有限公司 (乙方)

電話：(06)2970160 傳真：(06)2970180

E-mail：lh66@honeywell-home.com.tw

報價單

(甲 方)

客戶名稱：誠美樸真管委會

報價編號：LH22017

工程名稱：耗材更換工程

電 話：

報價日期：2022/2/16

傳 真：

交貨日期：訂購合約成立後45天

連 絡 人：

交貨地點：至1F貨車可達之地面

有效期限：7天

項次	項 目 / 規 格	單位	數量	單價	總價	備註
1	軟水機控制器-更換工程	式	1	15,000	15,000	台製控制器- 固一年 保
2	軟水用離子交換樹脂-更換工程	式	2	15,000	30,000	含工帶料
	合 計 (未稅)				45,000	
	總價:新台幣肆萬伍仟元整(未稅)					

備 註： 1.此報價含安裝、測試費用。

2.付款方式：

訂約完成後甲方訂金30% 現金，交貨完成後甲方給付70% 30天票期；若交貨後3個月內甲方未驗收，視同驗收。

3.若需第三公證單位檢測，費用另計。

4.保固期限：交貨後保固一年(耗材、天災或人為造成之損壞不在保固範圍內)。

5.退貨：退貨不負責運送；全新未拆封折扣"15%"，已拆裝、特殊品及訂製品恕不退貨。

6.確認訂購，請簽章回傳。

承辦業務：王宏裕 0936-083407

客戶訂購確認章：