



誠美樸真社區

第三屆第 5 次管理例會會議記錄 1

資料編號	(III) 樸真字第 III04-I
製表日期	III 年 04 月 30 日

會議名稱	誠美樸真社區第三屆第 5 次管理例會		
會議時間	III 年 04 月 30 日(六)19:00	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	伯克錄物業陳藝文處長
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	伯克錄物業管理公司 陳藝文處長

壹、出席人數：

應出席 5 員，實際出席 5 員；達法定開會人數。

貳、主席致詞：(略)

參、管理中心報告：

一、社區居住概況

總戶數：85 戶					
上月住屋概況			本月住屋現況		
常住	出租	其他	常住	出租	其他
72	1	12	72	1	12
託售戶：3 戶（6102、6131、6083） 承租戶：1 戶（S3） 裝潢戶：S3 其他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等					

二、財務報告：

1. III 年 03-04 月管理費收支情況表-截至 III/04/30 止。

應 收 金 額		應收未收金額				
03-04 月應收		本期(03-04)		前期(01-02)		累計
683,186		25,492		0		25,492
未繳戶數(前期)	4 戶 A 棟 1 戶: 6053 B 棟 3 戶: 8041、8071、8092					
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
	0	0	0	0	0	0

2. 本月份財務收支報告

4 月份收入\$ 155,706 元、支出\$ 442,214 元、本月結餘\$ 1,081,216 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$1,081,216 元。

※本期累積結餘\$1,081,216 元(詳如 4 月份財報)。

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	00000051	112/01/06	0.795%	固定	12	1,500,000		994	36,034
第一銀行	00000060	112/01/06	0.815%	機動	12	283,470		223	35,040
定存金額合計						1,783,470			
本月份定期存款結存								1,854,544	

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
東海冷凍	4 月 01 日(五)	垃圾冷藏室設備保養
新光系統保全(弱電)	4 月 07 日(四)	監控設備、弱電系統維護保養
上和環保(消毒)	4 月 14 日(四)	環保室垃圾兼消毒作業
興乘實業	4 月 26 日(二)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	4 月 28 日(四)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	4 月 29 日(五)	各棟電梯維護保養
幸運草園藝	4 月 30 日(六)	園藝植栽維護保養

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 頂樓花灑控制	3/6	幸運草彭老闆至社區查看頂樓植栽狀況，並調整澆灌作業系統時間。於周四及周六早上 06:00 實施灑水乙次。A 棟設定乙次灑水五分鐘。B 棟設定一次灑水 3 分鐘。	完成
	3/9	保全發現 A 棟頂樓灑水器於非設定時間內再運作 10 分鐘，經詢問幸運草彭老闆，彭老闆說明會至社區了解。	持續追蹤
	3/13	幸運草園藝彭老闆抵達社區，調整頂樓噴灌時間，修正時間設定錯誤。	完成
	4/6	住戶反映頂樓澆灌設備會潑灑至自家陽台。希望可以調整。已連繫彭老闆處理。	持續追蹤
	4/9	彭老闆調整後發現 A 棟頂樓灑水頭損壞會進行更換	持續追蹤
	4/30	幸運草園藝前來實施維護保養同時更換完成	完成
2 發電機添補柴油	3/3	早上 09:15 全台停電社區啟動緊急發電機供電至 15:20 復電。社區柴油量總隔數劃分為 45 格，填滿狀態下可以供社區緊急備用電源 18 個小時。 今日停電 6 小時使用消耗 13 格，剩餘:18 格。可以供社區緊急備用電源 6-7 個小時。今日已消耗總柴油量剩餘一半。管理中心建議盡速補充柴油，使社區柴油量達 8 成以上。使社區有完整的緊急備用電源，供突發狀況使用。 委員指示:管理中心添購乾淨 30 公升桶，再取柴油自行添加。	討論處理作法後實施
	3/5	管理中心購置乾淨 30 公升桶及虹吸管。	完成
	3/6	保全至加油站購買柴油(1 公升 28.3 元)，填充一格需要 8.88 公升。今日購買共 35.34 公升花費 1001	持續添加

		元。目前格數 22 格。	
	3/8	保全今日至加油站購買柴油(1 公升 28.9 元)添加 83.04 公升，花費 2400 元。已添加 35 格。	已填滿 8 成
4 支付命令	3/7	管理中心收到法院寄來的銘正保全股份有限公司支付命令。	回報委員
	3/8	主任委員修正異議狀，於周四會送回社區用印。於 3/12 前送至台南地方法院。	待用印完成
	3/10	用印完成於下午 13:00 送件至台灣台南地方法院	完成
5	3/7	秘書購買磁鐵，A 棟無障礙電梯破損磁鐵更換完畢。	完成
6	3/7	永新衛生所來社區化糞池投遞培菌。	完成
7 消防缺失改善	3/8	消防局致電通知原訂 3/21(一)進行消防申報複查。更改為 3/22(二)09:30 複查。	完成
	3/22	台南市消防局第七救災大隊消防缺失，應於 111 年 04 月 22 日前改善： 一、泡沫滅火設備:(一)自動警報逆止閥壓力開關故障:BI(需更換壓力開關) 二、緊急廣播設備:(一)人語廣播音訊異常(破音分岔)初步判為主機板異常(需更換語音超做機板) 三、發電機:故障(發起 3 秒後自動跳掉，初步判斷為電池異常-111.03.24 發電機廠商 15:00 至社區了解後說明 電源線路線頭斷掉導致接觸不良 立即更新目前發電機恢復正常) 四、出口標示燈:故障 B 棟 RF、IF 梯廳大門 五、梯間排煙設備:BIF 進風開門故障(需更換開門馬達)1110325 使用 WD-40 潤滑測試。恢復正常運作。	聯繫大昇消防協助報價
	3/24	大昇消防至社區進行例行性保養，及檢測缺失項目 大昇消防阿銓說發電機廠商於下午三點時至社區。	持續追蹤
	3/31	大昇消防抵達社區與總務委員及經理探討設施設備	持續追蹤
	4/7	與總務委員確認消防缺失改善品項後，請大昇消防加速進行改善作業。	持續追蹤
	4/19	大昇消防更換二、緊急廣播設備主機板，更換後還是無聲音。	持續追蹤

	4/20	大昇消防阿銓銓前來調整廣播主機基板，經測試恢復正常狀態。	完成
	4/21	大昇消防阿銓來更換四、出口標示燈:故障 B 棟 RF、IF 梯廳大門。	完成
	4/21	管理中心重擬會辦單:【案號:1110421-01】 案名:1110322 消防缺失限期改善(二) 原費用 11,700 元刪除一、三、五項目，經檢修過程僅調整恢復正常狀態不需更換。僅餘二、四項目費用為\$4,800 元。 ※原【案號:1110406-01】作廢。	完成
	4/28	會同消防局、大聲消防進行消防複查作業。 經複查結果為零缺失，通過。	完成
8	3/8	保全巡邏發現 B 棟 3 號電梯電燈不亮，16:00 富士達電梯派人檢查，說明電梯電燈為 LED 燈，不亮原因為感應不良，已處理完畢。	完成
9	3/9	虹陽國際送印表機碳粉夾至社區，\$1,100 元(含稅)	完成
10	3/10	上和環保抵達社區進行本月份例行性消毒作業。	完成
11	3/10	環保局送新年度回收文宣提供給社區張貼環保室。	完成
12	3/10	台電人員至社區抄電表。	完成
13 汽車防撞邊條更換	2/25	汽車防撞邊條廠商已傳送報價單至社區，於 111.02.25 經委員討論以 600 元連工帶料未稅價訂製。廠商說明無法找到完全相同色號，與社區相近色號為淺灰色。如圖灰白相間防撞邊條，白色區域為反光貼紙。管理中心於訂購時會要求不張貼反光貼紙使其與其他防撞邊條一致。	聯繫廠商訂購材料，安排期程施作
	3/2	汽車防撞邊條需更換之負責人皆付款完成，管理中心持續追蹤廠商至社區更換時間。 更換區域:B2-11 車位 B2-42 車位。B1-62 車位。	持續追蹤
	3/4	詢問汽車防撞邊條廠商至社區更換日期，廠商說明安排於下週時間。確切日期於前一日通知。	持續追蹤
	3/10	於 11:00 抵達社區，11:40 更換完畢。	完成
14 上和環	3/5	3/5 上和環保收垃圾撞凹本社區地下室燈座鋁管，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。 列入 111.03.06 管理委員會例會討論。	持續追蹤

保 司 機 撞 損 地 下 室 燈 槽	3/6	管理委員例會決議: 一、請管理中心夜間保全針對上和環保至社區收取垃圾時，至現場指導車輛運行。車輛運行路線為下車道後右轉停放於車道上，上下垃圾子車後車子後退進 90 號車位右轉駛出地下室。 二、嚴格禁止車停放於梯廳口石板平面上。 三、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。 四、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。	管理中心落實實施
	3/7	落實實施夜間收取垃圾車輛管制，並拍照記錄回報。	完成
	3/14	詢問大昇消防協助處理。廠商說明沒有處理這部分的，管理中心會再多詢相關廠商至社區進行報價，會再持續追蹤。	持續追蹤
	3/15	聯繫電合科技股份有限公司，師傅說明近期叫繁忙須於下周才能至社區丈量報價。	持續追蹤
	3/18	電合科技股份有限公司師父說預計於 3/24(四)至社區丈量。	持續追蹤
	3/23	與電合科技股份有限公司師父確認明日 3/24(四)至社區丈量上和撞損地下室燈槽。	持續追蹤
	3/24	電合科技股份有限公司師父今早 08:50 抵達社區丈量地下室遭上和環保司機撞損的燈槽，後續報價管理中心會與上和環保陳經理聯繫。報價費用是 5000 含工資、不含發票。已回報給上和陳經理。陳經理接受並請廠商安排施作期程。後續工期安排在回報給各位委員。	持續追蹤
	3/28	詢問電合科技股份有限公司師父安排何時至社區針對上和撞損燈槽更新。師傅說明待上盒確認報價內容後回復社區施作時間(需時間備料)	持續追蹤
	4/6	與廠商說明施作排程，廠商說明已訂購材料，待材料抵達後至社區更換。	持續追蹤
	4/11	廠商聯繫材料於 4/13 抵達，安排於 4/14 施作。	持續追蹤
	4/14	廠商完成更換燈槽作業。	完成
15 特	3/11	管理中心上傳公告:1110319 社區中庭木棧道及社區外圍人行道高壓沖洗。(伯克錫物業回饋)	持續追蹤

清 作 業	3/18	提醒潔瑞清潔溫經理，明日至社區施作社區中庭木棧道及社區外圍人行道高壓沖洗注意時間安排，誤遲到。	持續追蹤
	3/19	潔瑞清潔抵達社區，進行 A 棟大廳內玻璃清潔作業及社區石磚路高壓沖洗及木棧道沖洗作業。	完成
	3/21	因部分社區地磚污漬較深層。安排 3/23 施作第二次高壓沖洗作業及地下室停車場汙漬清潔	持續追蹤
	3/22	管理中心上傳公告:1110322 社區第二次高壓沖洗作業及地下停車場汙漬處工程	持續追蹤
	3/23	原訂於今日進行社區第二次高壓沖洗作業及地下停車場汙漬處工程。因大雨延期。	持續追蹤
	3/24	管理中心上傳公告:1110324 社區第二次高壓沖洗作業及地下停車場汙漬處工程	持續追蹤
	3/24	針對地下室油污處，潔瑞清潔先使用強效除油劑針對汙漬處厚敷，使除油劑將油污咬起，稍後會使用磨洗機磨洗。同步高壓沖洗 1 樓社區石磚地。	加強監工
	3/24	伯克錫物業至社區督勤，監督潔瑞清潔特清作業，並提醒注意區域。	加強監工
	3/24	於 17:00 潔瑞清潔完成今日社區第二次高壓沖洗作業及地下停車場汙漬處工程。	完成
16 車 道 EPOXY 破 裂	2/14	發現地下室車道口 EPOXY 破裂，已回報誠美。	持續追蹤
	2/18	誠美工務至社區了解 EPOXY 破裂情形。	持續追蹤
	3/1	發現汽車車道口破裂裂痕加大再次尋求誠美協助。	持續追蹤
	3/4	副主委擔憂車道 EPOXY 膨起造成騎士行車危險，經理使用紙膠帶將其貼平。	持續追蹤
	3/6	管理委員例會會議討論:車道 Epoxy 經常破損，修不勝修，是否有較一勞永逸的辦法？決議:請伯克錫陳處長協助詢問鄰近社區使用材質，並報價參考。	持續追蹤
	3/7	誠美工務至社區了解 EPOXY 破損狀況，後續會向林經理回報。	持續追蹤
	3/11	至社區庫房查看與車道石磚相同磁磚數量。 深灰色 21 箱*38 片+零散 5 片=803、淺灰色 2 箱*38+零散 1 片=77、合計 880 片。	持續追蹤
	3/22	誠美工務和松下客服部帶廠商至 BI 車道口查看地磚鋪成範圍及狀況。	持續追蹤

	4/10	車道更改材質工程列入 111 年 4 月份例會討論。廠商提供車道材質更換報價單及車道感應線圈鋪設工程報價單。提供管委會於例會討論。	列入 4/30 例會討論
17	3/12	主委指示將社區小門補漆。經理將面板及對講機感應機台進行保護作業後補漆完成。	完成
18	3/13	保全發現門口【誠美樸真】的時間設定因之前停電跑掉，重新設定正確時間。 保全修正因停電時間跑掉的水景控制器.B2B 擾流器.B 棟雨水泵，重新設定正確時間。	完成
19	3/13	經主委指示保全將 B 棟一樓盆栽旋轉 180 度位置，讓植物順利成長，約 2 個月換一次。	完成
20	3/15	管理中心上傳:111 年 2 月份財報	完成
21	3/15	發現遠端門禁系統 B2 梯廳顯示離線，已報修新光保全。	持續追蹤
	3/23	經大雨影響社區 ETC 感應閘門無動作，已報修。新光保全系統抵達社區排解車道閘門異常問題，及處理 B 棟 B2 連線門問題。	完成
22 社區車輛管制調整	3/17	於 1110306 例會討論: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: 一、修改停車場管理辦法規定:新增以下條文 1.每一個汽車車位限最多可設定 3 組車牌，每一個機車車位最多可設定 2 組車牌。 二、與新光保全確認，一張 ETC 多碼顯示是否會影響系統掃描導致車輛進出速度。 三、管理中心將進行車輛進出管制普查統整，以建立社區完整正確車籍資料。管理中心擬制相關公告。 今日上傳社區車輛管制調整與資料更新含登記表切結書統整。	持續收整
	3/24	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A 棟完成 15 戶，B 棟完成 12 戶。合計收繳:27 戶。	持續收繳
	3/29	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A 棟完成 16 戶，B 棟完成 16 戶。合計收繳:32 戶。	持續收繳
	4/4	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A 棟完成 18 戶，B 棟完成 19 戶。合計收繳:37 戶。	持續收繳

		汽機車管制表登記並核算已繳交管制表住戶數量，並針對還未繳交的住戶到櫃檯領東西時請提醒他們記得繳回。	
	4/10	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A棟完成 32 戶，B棟完成 24 戶。合計收繳:56 戶。	持續收繳
	4/11	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A棟完成 34 戶，B棟完成 27 戶。合計收繳:61 戶。	持續收繳
	4/19	統計目前繳交汽機車管制表，並建檔。 A棟完成 41 戶，B棟完成 34 戶。合計收繳:75 戶。	持續收繳
23	3/17	管理中心上傳公告: 1110317 社區車輛管制調整與資料更新含登記表切結書 1110317 廚餘請勿倒入公用洗手台	完成
24	3/17	富士達電梯總公司要求技師至社區測試消防梯機能。	完成
25	3/17	台南市政府消防局第七大隊南門分隊，將核備通過的-共同消防防護計畫書及自衛消防編組送回至社區備查。	完成
26	3/18	住戶反映車道口有車輛違停，會影響出入視角造成危險。管理中心調閱監視器，發現車主至對面修車廠。經理通知車主移車並提醒此處不可停車。	完成
27 永新衛生行水管通作業	2/21	近日大雨頻繁，今日上午巡視頂樓排水系統。發現 A 棟頂樓右側三處排水孔堵塞排水不暢。 經永新衛生行場勘後區分兩種價位提供給委員參考: 1.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)。 2.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)。	列入 1110306 管理委員例會討論
	3/6	於例會討論採用全面疏通並由伯克錫物業管理回饋。	持續追蹤
	3/21	管理中心上傳公告:永新衛生所頂樓疏通	追蹤工期
	3/25	永新衛生行抵達社區施作 A 棟 9 個孔位，B 棟 5 個孔位疏通作業。	完成
28	3/22	店面 S3 陳先生說明裝潢施工需要申請展延至 5/31。管理中心上傳公告:1110322 店面裝潢施工工期延期說明。	完成

29	3/23	因昨夜地震影響,導致 B2F 蓄水池顯示高水位,已報修大昇消防並調整水位高度,已恢復正常。	完成
30 地震導致滲漏	3/23	因 3/22 地震,巡視大樓設備及地下室,目前設備並無異常,但有發現地下室下到 B2 右側車道上方天花板有滲漏情形,已同時聯絡誠美協助場勘。松下建設抵達社區了解早上回報的地下室下到 B2 右側車道上方天花板有滲漏情形。廠商說明為積水非漏水 已請相關廠商安排期程至社區處理,待廠商安排確定行程後會告知管理中心。	持續追蹤
	3/23	松下建設檢視 BI-63 及 BI-54 車位牆壁面牆角問題。會再持續追蹤後續處理狀況。	持續追蹤
	4/11	誠美地產通知:本週四、週五(4/14-4/15)將安排工務察看 B2 車道及 B 棟逃生梯滲漏情形,工班會視實際狀況或有需求再進行防水工程,不會影響住戶出入。	持續追蹤
	4/14	誠美工務鄭先生及防水廠商前往了解 BI 往 B2 車道坡道牆角滲漏及 B 棟 BI 樓梯間滲漏場勘。 防水廠商研判應是連續壁問題,工務鄭先生回覆施作排程及工法會先回報公司後,確定施作日期會再告知管理中心。 新增一處:BI-63.64 汽車位後方面漆脫落(應有含水分才會脫落),防水廠商研判為連續壁問題。工務鄭先生告知需回報至松下營造後,再告知後續如何處理?	持續追蹤
	4/25	1.工務派工施作 BI-54.63 汽車位後方及 BI 往 B2 坡道牆面打針工程。 ※11:00 左右等候拔除針頭, 11:35 廠商離開社區,並告知我們要留意雨季時是否會在滲漏?? 另外會再安排時間施作"油漆補漆作業"。 2.工務與水電廠商至 S3 試灌水後,經確認後為 B 棟 BI"雜排水管"扣環有滴水。會同工務、水電廠商、承租戶、設計師討論結果:由 S3 設計師水電師傅協助鎖緊"雜排水管"扣環,再試水,沒漏就沒問題。若鎖緊扣環再漏水,那就是"橡皮墊片"有可能破損。 等設計師水電師傅處理。	1. 完成 2. 持續追蹤
31 水箱	3/24	陪同大昇消防檢測保養時,發現 A 棟 B2 水箱處與 34 號牆面有小積水(灰色石台上)爬進去摸鐵架發現右側兩顆螺帽在滲水。已聯繫大信鐵件呂先生派員	持續追蹤

滲水		至社區了解，呂先生說明明天會派人員至社區。管理中心目前先將吸水拖把擺放至 34 牆面吸取多餘水分。同時會報誠美。	
	3/25	大信師傅檢測完畢發現為間縫處滲水，推判為地震導致板塊間有縫隙。建議作法為將 A 棟水箱排空停水一日入內添加零件。管理中心會請老闆盡速將報價單回傳，回報給委員討論。	持續追蹤
	3/28	詢問大信鐵件師傅安排何時至社區鎖鐵件進行補強。大信鐵件聯繫安排於周五 09:00 (4/1) 施作水箱零件上鎖。會於當日早上 07:00 關閉 A 棟水箱進水，將水送至頂樓水箱後排空水箱。	持續追蹤
	4/1	大信鐵件師傅抵達社區施作水箱內補料板作業，經查看發現此處因地震搖晃導致止水膠位移，已請師傅協助巡視其它部位的交縫狀況發現有一處也需要補強，緊急叫料件施作。於 15:00 大信鐵件廠商完成近日補料工程，添加一橫板及兩片接縫板。(保固內無需費用)	完成
32	3/25	經理投遞景觀池氣錠，圓月池 4 錠、半月池 3 錠。合計 7 錠。	完成
33	3/26	秘書完成三月財務報表製作，聯繫委員簽核。	完成
34	3/28	請麗雲清潔阿姨針對社區外圍人行道進行清潔因大片花朵被雨打落。造成花的汁液滲入地板的污漬清潔。	完成
35	3/28	伯克錫物業陳處長至社區督勤。	完成
36 環保局壓損社區車道口石磚	3/29	環保局迴車時將車道入口石板磚壓破，環保局人員說明有認識相關廠商會請廠商先來看更換同樣的材料。若無法更換同樣建材會請我們連繫誠美協助。	完成
	3/29	環保局已聯繫廠商百慶石材至社區了解，說明可以叫到相同材料，但需要時間(花蓮叫貨)。	完成
	4/2	廠商報價 1 樓平面石磚報價費用一塊石磚為 1300 元，工資 2500(含裁切/運送/組裝)，環保局支付。	完成
	4/12	詢問百慶石材安排何時至社區進行更換車道口石磚。廠商回覆這兩日會至社區更換石磚。	完成
	4/16	百慶石材至社區更換完畢。	完成
37 幸	3/30	幸運草園藝抵達社區進行本月份例行保養，進行一樓內外圍除草及修剪。	持續追蹤

運草園藝調整	3/30	幸運草完成今日保養工作，明日還會抵達社區進行頂樓部分。目前需要請幸運草調整部分： 一、B棟大門口的粗肋草空曠，主委提供吊蘭，可否拿來補粗肋草移植後的空位？ -尚未調整 師傅說明等彭老闆近日至社區後處理。 二、A棟門口的薰衣草與鼠尾草大部分枯萎。 -幸運草師傅將枯萎部分先移除。 三、大同路店面前靠便當店的樹蘭，似乎生長不良。-師傅先將其枯枝落葉修剪，植栽狀況需等彭老闆至社區查看後指示。 四、鳳凰木下塑膠管裸露。-師傅已將其埋管。 五、五妃街機車停車位旁的草地排水不良，是否調整澆灌水量或其他改善建議？-需等彭老闆至社區查看後指示。	持續追蹤
	3/31	幸運草抵達社區進行本月份社區 R 樓園藝保養	完成
	4/1	發現社區景觀部分燈柱歪斜，燈泡閃爍/不亮。已請彭老闆至社區協助更換。	完成
	4/9	幸運草到社區協助多處換燈,及巡視部分燈具底部損壞,並調整 A 棟灑水方向,減少樓下住戶遭噴水 目前更換了七顆燈泡,及經檢測 A 棟頂樓灑水噴罐已故障,會再拿噴頭進行更換。幸運草彭老闆說明社區外圍靠近機車停放區花圃草皮目前需時間觀察。	持續追蹤
38	3/30	富士達電梯抵達社區進行例行性保養，要求富士達電梯協助清潔電梯風散灰塵。	完成
39 景觀池清洗	3/28	處長至社區督勤，提醒管理中心 社區景觀池(圓月池/半月池)應清洗，特清地板後造成石階地的青苔及砂石流入水池中。近期會於天氣有豔陽日時由管理中心與清潔阿姨一同施作。管理中心作法:前一日先把水放掉，使池中泥沙曬乾，掃除泥沙後刷洗池底，並連同濾網清洗。	持續追蹤
	3/30	查詢明/後兩天天氣為晴朗，管理中心今日先進行景觀池放水動作使其乾燥，明日/後天視乾燥程度進行刷洗作業。已關閉自動補水開關及循環系統。	持續追蹤
	3/31	經理至鄰近社區借用高壓水槍機進行沖洗完成。進行放水作業並開啟循環系統。	完成
40	4/1	東海冷凍抵達社區進行半年性例行保養。	完成

41	4/2	伯克錫物業陳處與總務委員討論{物管人員工作安排預定表}	完成
42	4/6	管理中心製作訂購軟化鹽會辦單提供給委員簽核。於下午中西區合作社送達 20 包軟化鹽。	完成
43	4/6	台電人員至社區抄取電表號。	完成
44	4/7	處長至社區督勤，並將 3 月份財報送回社區	完成
45 A 棟 BI 感應門	4/7	因新增門禁卡資料於系統，導致系統重啟及全部更新。住戶門禁磁卡系統因暫時無法感應。管理中心已先開啟手動裝置，讓住戶可以進出，將派人加強出入管制。於下午 19:00 更新完畢。恢復正常	持續追蹤
	4/8	住戶反映 A 棟 BI 梯廳門感應不良,總委建議斷電重新啟動試,8:25 重啟無效。10:30 總務委員與經理一同了解 A 棟 BI 靠近環保室玻璃門問題。並連繫廠商盡速至社區處理。	追蹤工期
	4/9	已完成維修。德盈自動門連工帶料 2500 保固一年。	完成
46 電梯 安檢	4/8	接獲富士達電梯通知將於 4/13(三)10:00-16:00 進行社區電梯年度安全檢查。電梯會使用標準砝碼測試載重，每台電梯將會輪流暫停使用 20-30 分鐘。管理中心已製作相關公告請委員過目。	上傳公告
	4/11	管理中心張貼:1110413 社區電梯年度安全檢查。於電梯公告	完成
	4/13	富士達電梯進行社區電梯年度安全檢查。	完成
47	4/10	保全添加 A 棟軟化鹽 2 包、B 棟軟化鹽 2 包。	完成
48	4/10	經理更新廠商通訊錄，將目前維修社區物品廠商建制存檔。	完成
49	4/10	第三屆第 5 次管理委員例會決定於 4/30(日)19:00 招開。準備會前資料	完成
50 登革熱	4/11	里長至社區通知施社區外圍環境消毒作業，並進入地下室進行消毒。	緊急通知
		管理中心緊急上傳公告 1110411 法華里消毒除蚊噴藥作業。通知住戶	上傳公告

噴藥作業		主委指示防治登革熱噴藥一般會於一周前通知，如果沒有收到通知，麻煩確認哪個環節出問題了？	尋找問題
		里長至社區致歉，說明接獲社區電話詢問後，去了解當天負責發放通知單人員。確認我們社區確實為遺漏掉，並未通知到。並表達歉意。說明若有住戶有疑問里長願意親自跟住戶解說。	完成
51	4/12	經理投遞景觀池氣碇:圓月池 4 碇、半月池 4 碇。	完成
52	4/12	保全針對社區小門螺絲上鎖，使其開關正常。	完成
53	4/14	社區大都會派車機無法連線，經檢測大都會人員告知是主機故障，直接換新品，恢復正常連線。	完成
54	4/14	上和環保派員實施環保室消毒作業。	完成
54	4/15	保全添加軟化鹽:A 棟、B 棟各一包	完成
55	4/16	保全前去台南地方法院送補件資料。	完成
56	4/19	發現大門口右上方樹枝有黏液，請教彭老闆是否正常? 15:30 彭老闆回覆:應是病蟲害，將會安排時間處理 16:10 請清潔大姊協助使用沙拉脫清潔劑整潔乾淨	持續追蹤
	4/19	發現 SI 外圍花圃土壤過乾，因現使用滴灌方式噴灌，水量不足以噴灑。車道旁小花圃土壤過乾，噴灌可能需再調整。會再請幸運草彭老闆協助確認噴灌水量或是如何調整。	
57	4/20	住戶反映 A 棟 2 樓往 1 樓的安全梯感應燈不亮，(手按的開關燈也沒亮)經大昇消防阿銓確認，電燈迴路控制板 A 棟(第三迴路的 2、3 沒有開啟，開啟確認後正常)。	完成
58	4/21	S3 承租戶搬運(進入)地板研磨機路徑及保護措施進電梯車廂及二樓，由早班保全全程陪同拍照、錄影存證。	完成
59	4/22	S3 承租戶搬運(退場)地板研磨機路徑及保護措施進電梯車廂及二樓，由早班保全全程陪同拍照、錄影存證。	完成

60	4/23	8072 新屋主繳交住戶資料至管理中心，設定新 ETC	完成
61 鐵捲門	4/25	凌晨 03:00 左右住戶遛狗時發現車庫門開著（車道欄桿是放下來的），有通知夜班代班保全去查看。人員即時排除重新開啟後即恢復正常狀態，並交接早班保全留意狀況。	完成
	4/28	上午 09:01 左右住戶反映鐵捲門無關閉狀態，請早班保全即時調閱監視器畫面，經調閱發現 8:57 車子進來開啟，9:00 車子出去關上。中間 3 分鐘沒關上目前鐵捲門是放下狀態，並無異常。已交辦人員隨時注意狀況。	
62	4/27	管理中心製作母親節及防疫公告並上傳至 APP	完成
63	4/29	興乘升降設備廠商告知: 汽車轉盤許可證 111 年 7 月 27 日到期。需到期前一個月，安排代檢機構安排檢查作業。年度安檢費\$1400+配合年度安全檢查\$1,200=2,600 元未稅。屆時管理中心將製作一份會辦單呈報各委員簽核。	持續追蹤

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案事項	執行情形	備註
議案 111404	公設維修追蹤 研議案-110.10.3 物管交接	公設及住戶建材備品堆置於地下室： 預計於 111 年 1 月底統整完建材備品數量，擬定日期並公告住戶領取。 領取後不可將備品放置於公共區域。	管理中心擬定相關公告
議案 010902	與銘正物業管理公司求償案 處理方式研議案	1110109 例會決議:等候銘正物業回覆訊息後再進行後續處理。 於 02/21 管理中心收到法院寄來的支付命令。銘正物業管理管理服務費。主委請處長擬異議的初稿，及了解程序。 於 3/6 例會決議: 一、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。 二、請管理中心擬異議書草稿，提供給管理委員會確認後寄出。 進度報告如下: 1. 依第三屆第 4 次管委會決議決議:依第三屆	持續辦理

		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。請管理中心擬異議書草稿，提供給管理委員會確認後寄出。 2. 於 111 年 3 月 8 日主任委員修正異議狀，於周四會送回社區用印。 3. 於 111 年 3 月 10 日用印完成於下午 13:00 送件至台灣台南地方法院。 4. 於 111 年 4 月 8 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人:銘正保全股份有限公司，通知 111 年 4 月 21 日下午 15:00 進行民事調解當事人。 5. 於 111 年 4 月 28 日收到臺灣臺南地方法院支付命令(調解筆錄)。 6. 調解成立內容:相對人院於民國 111 年 4 月 30 日前(含當日)給付聲請人新台幣陸萬陸千元。並指定匯入戶名:銘正保全股份有限公司、金融機構:陽信商業銀行西華分行、帳號:0694 20018314 號存款帳戶內。 7. 於 111 年 4 月 29 日本管委會給付銘正保全股份有限公司新台幣陸萬陸千元整。(貴司於社區服務期間，造成社區設備損壞，原暫押款 78,830-調解後賠償社區 12,830=支付服務費 66,000)。 8. 於 111 年 4 月 21 日收到臺灣臺南地方法院臺南簡易庭通知書，當事人:銘正公寓大廈管理維護有限公司，通知 111 年 5 月 24 日上午 09:00 進行民事調解當事人	
議案 030601	A 棟軟水機控制器及樹脂、B 棟軟水機樹脂更新費用追認案。	社區所需更換物品報價內容為: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)。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。	2/24 施作更換完成 3/06 例會會議討論照案通過
議案 030602	社區 A、B 棟頂樓排水孔疏通工程研議案。	感謝伯克錫物業管理公司這次同意為社區回饋，針對乙案 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)進行處理。	於 3/25 施作完畢

臨時動議 0306-1	討論車輛管制原則以及資料更新進行方式。	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。	持續建置統計目前繳交汽機車管制表建檔。 4/19 統計: A 棟完成 41 戶。 B 棟完成 34 戶。 合計收繳 75 戶。 尚有 7 戶未繳交，會持續追蹤
臨時動議 0306-2	規劃上和環保收取垃圾行駛路線及規範	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：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。	3/7 始晚班保全落實執行辦理
臨時動議 0306-3	車道 Epoxy 經常破損，修不勝修，是否有較一勞永逸的辦法？	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。	列入 04/30 例會會議討論

【為免檔案過大不易開啟，本會議紀錄分兩個檔案，以下部分請參閱會議紀錄_2】

肆、討論事項：

伍、臨時動議：

陸、散會