

誠美樸真社區

第四屆第 1 次管理委員會會議會議記錄

資料編號	(111) 樸真字第 11110-1
製表日期	111 年 10 月 02 日

會議名稱	誠美樸真社區第四屆第 1 次管理例會		
會議時間	111 年 10 月 02 日(日)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	伯克鍊物業：陳靖騰經理
出席人員	副主委：林芷羽 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	伯克鍊物業：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：

謝謝大家擔任管理委員服務社區，本屆管委會的主要任務是完成社區各項管理工作的標準作業流程，讓之後接手的管委會，即便是因中籤而擔任者，都能夠快速上手、事半功倍。也請管理中心務必全力配合管委會，提供精緻且有效率的服務。

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	2	11	72	2	11
託售戶：1 戶。 承租戶：2 戶。 裝潢戶：S3 (施工期間：2/7~ 10/31)、8072(施工期間：7/25~11/25) 其他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等。					

二、財務報告：

1. 111 年度 9-10 月管理費收支情況表-截至 111/9/30 止。

應收金額		應收未收金額				
09-10 月應收		本期(09-10)	前期(07-08)	累計		
857,450		70,980	0	70,980		
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	5 戶					
已繳戶數(本期)	80 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
	5	0	0	0	0	0

2. 9 月份財務收支報告

9 月份收入\$ 865,092 元、支出\$ 411,720 元、本月結餘\$ 1,353,508 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$1,353,508 元。

※本期累積結餘\$1,353,508 元(詳如 9 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	112/01/06	固定	12	1,500,000			994
第一銀行	60699-098205	112/01/06	機動	12	283,470		281	6,794
定存金額合計					1,783,470		1,275	42,346
本月份定期存款結存							1,825,816	

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
上和環保(消毒)	10 月 14 日(五)	環保室垃圾兼消毒作業
新光系統特勤(弱電)	10 月 6 日(四)	監控設備、弱電系統維護保養
興乘實業	10 月 28 日(五)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	10 月 31 日(一)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	10 月 28 日(五)	各棟電梯維護保養
幸運草園藝	10 月中才能確認	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
----	----	------------	----

1 購買及添加軟化鹽	8/18	添加天然鹽 A 棟一包。	完成
	8/23	添加天然鹽 A B 棟各一包。	
	8/29	添加天然鹽 A 棟一包。	
	9/4	添加天然鹽 A 棟一包。	
	9/10	添加天然鹽 A 棟一包。	
	9/18	添加天然鹽 A 棟一包。	
	9/24	添加天然鹽 A 棟一包。(剩餘 7 包)	
2 管理中心公告	8/15	公告：第三屆第 8 次管理委員會議開會通知單	完成
	8/29	公告：社區經理人事異動-陳靖騰	
	9/01	公告：社區特勤人事異動-方志涵	
	9/01	公告：111 年 9 月廠商保養期程表	
	9/01	公告：111 年 09.10 月管理費繳費通知	
	9/04	公告：化糞池噴藥除蟲及汙泥抽取作業公告	
	9/14	公告：住戶居家檢疫及相關事項說明	
	9/15	公告：店面裝潢施工期程延期	
	9/30	公告：第四屆第一次管理委員會會議通知單	
3 添加氯錠	8/18	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	完成
	8/29	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	9/9	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
	9/24	添加氯錠圓池 4 顆半圓池 3 顆。	
4 快速捲門維修	8/24	夜班特勤 21:53 回報捲門故障，不管是遙控器還是現場設備，按壓上下按鈕後，設備皆有觸發聲，但無執行上下捲門動作。現：捲門無法使用。已請夜班特勤加強監控。明天一早會連絡廠商檢修。	完成
	8/25	廠商派員前來檢修，結果:整流器跟保險絲燒壞。更換完成後，經測試恢復正常運作。目前是正常狀態。此零件並無收費。	
	8/30	廠商前來查修快速捲門故障，查明原因為保險絲燒壞，已完成保險絲更換，現快速捲門已可使用。	

	8/31	<p>昨晚因快速捲門發生無車輛進出卻自行反覆開關門的情況，夜班特勤當下已斷電處置，今日經確認，保險絲處有過熱燒熔之情形，立即通知廠商前來檢修。</p> <p>經檢查捲門開關並無運行不良之情形，技師推測可能為防壓過於敏感，捲門下放時的些許摩擦導致捲門回彈，但還需回去討論研究有什麼其它可能原因，目前已對保險絲加裝斷路器做特殊處置，如再發生過熱將會直接斷電。</p>	
	9/6	<p>早班特勤發現捲門卡住,主機板發燙,已先斷電手動開啟。</p> <p>8:10 通知廠商,廠商回復今日師傅的行程在嘉義,不確定今日是否可以趕過來,今日未到社區維修。</p>	
	9/9	<p>廠商查修快速捲門，原訂要拆下捲門檢查，但經老闆只是反覆測試，以及掛錶檢查電流後，發現在捲門上升到一定高度時，電流數值會異常飆高，老闆最終判斷捲門的面板，要更換成電容較大的面板才行，目前先更換面板零件，讓社區快速捲門能使用，待回去叫料到貨後，再至社區更換面板。</p>	
	9/16	<p>廠商至社區維修快速捲門，更換捲門馬達及控制器，已順利完成。</p>	
5 數位裝置藝術設備修繕	9/1	<p>與總委會同藝數網北極熊廠商了解北極熊故障之原因與後續處置</p>	持續追蹤
	9/1	<p>協助藝數網老闆更換安裝北極熊面板，以及重拉 HDMI 線，測試良好可使用，但還有散熱問題要解決，廠商擇日再來處理，在此之前暫時不要使用北極熊。</p>	
	9/14	<p>藝數網廠商今日來維修大廳北極熊以及改善散熱問題，嘗試無果，無法解決。</p>	
	9/16	<p>藝數網至社區跟總委討論北極熊散熱問題。</p>	
6	8/23	<p>誠美工務派員來修補地下室 B1 及 B2 油漆</p>	完成
7	8/24	<p>新光特勤派員前來檢修 B 棟一樓大門陽極鎖。右側..陽極鎖原換新品，但還是無法落鎖。 (8/14 將舊品拆回，測試多次將定位珠削切即可) 故今日將新品拆走，換回舊品，安裝舊品後經測試恢復正常感應狀態。</p>	持續追蹤

8	8/30	興乘實業前來保養汽車轉盤，保養已完成。	完成
9	8/31	陪同大昇消防進行消防機電保養。	完成
10	8/31	陪同富士達電梯技師進行 AB 棟共四台電梯保養。	完成
11	8/31	陪同新光特勤技師會同富士達技師將 I 號梯維修完畢之樓控板裝回電梯樓控箱內，使 I 號電梯恢復門禁控制。	完成
12	8/31	陪同新光技師檢查公設各處陽極鎖開關狀況，已確認共四處故障，將再安排時間前來維修。	完成
13	9/1	S3 店面要求工期再展延 2 個月，經現場巡檢，確實因為消防安檢等因素造成工期延宕，應是要再兩個月才能完工。	完成
14	9/3	鳳凰木樹枝遭強風吹落，目前先暫時移至樹腳處，避免影響路人通行。	完成
15	9/3	巡邏 A 棟頂樓時，發現戶外吊燈遭強風吹斷一盞，燈具掉落地上，暫時先收回保存，待查詢施作廠商後，向其尋求維修報價。	持續追蹤
16	9/5	與車廠協商車道破損石材賠償一事，車廠僅願意支付\$3,000 石材費用，並已支付\$3,000，已聯繫百慶石材備料更換，剩餘加固工程，總委會協助處理。	完成
17	9/6	特勤巡邏在 B 棟 BI 的安全梯檢到一條褲子，列為失物招領。	完成
18	9/7	永新衛生施作化糞池噴藥。	完成
19	9/8	永新衛生工程施作化糞池淤泥抽取作業。	完成
20	9/9	油漆廠商派師傅至社區將 A、B 棟大門外原木門片與牆體進行護木漆油漆保養。	完成
21	9/9	於車道旁拒馬張貼"監視錄影中 勿隨意移動"和"任何損壞 照價賠償"等告示牌。	完成
22	9/13	新光至社區檢查更換手寫板，經檢測發現不須重灌，是線路供電不足，已更換線路並讓手寫板獨立供電，目前手寫板已可正常使用。	完成

23	9/17	夜間發生大地震後已立即請夜班特勤回報現場狀況並要求巡邏，確認發生電梯停機狀況，請夜班特勤聯絡富士達電梯前來搶修，並立刻趕至社區協助，至社區後先立刻與總委一同巡查社區各機電設備確認無異常，並等待到富士達電梯技師至社區搶修恢復電梯運行，並一路陪同至維修完成。	完成
24	9/18	再次發生地震造成電梯安全裝置啟動停機，已立即通知富士達電梯前來檢修復歸，並於廠商到達前安撫剛好進出社區之住戶，並請住戶們於大廳休息等候。 待富士達電梯技師到達，陪同技師爬上樓並完成地震感知器復歸，使社區四台電梯階可使用。	完成
25	9/20	於 A 棟天台避雷針遭雷擊後做機房設備巡檢，機電設備應皆無問題。但部分弱電設備有出狀況，監視器故障無畫面與車道出入口故障無亮燈。並且至天台遠觀是否有磁磚破損。 弱電部份已通知新光與高先生，高先生明日會來檢查設備狀況機電部份雖然沒看到異常狀況，不過有先告知大昇消防，請他們保養日要仔細檢查一下。	完成
26	9/21	BA 電視更換完成。 陽極鎖電流器電壓不夠要再回去更換電壓較大的電流器。 監視器目前剩大廳 2 跟鳳凰樹一的監視器還未處理	持續追蹤
27	9/22	半夜時發現 A2F 磁力門扣異常發報，夜班經確認無異樣，按復舊亦無效，遂通知大昇前來查修，經查修結果為磁力門扣中繼器故障，已現場報價。	完成
28	9/22	今日幸運草園藝例行性保養。	完成
29	9/28	高先生前來拆除車道出入口上方紅綠燈，送回原廠維修或更換。	持續追蹤
30	9/29	大昇消防前來進行本月消防機電保養，並順便協助更換三顆 E27 燈泡。	完成
31	9/29	新光前來進行弱電保養，並對缺失項目進行改善： 1.陽極鎖換完電源供應器還是無法落鎖，經最後換線測試後卻能落鎖，最終確認為線路問題，下次保養會帶足線材來維修。 2.黑屏的監視器已拆回送修。	持續追蹤

		3.包裹室小螢幕已送達並安裝完成。 4.PLC 部分輸入/輸出單元經重接線路後恢復正常。	
32	9/29	百慶石材前來更換安裝車道旁破損石材。	完成
33	9/30	富士達電梯前來社區進行本月保養維護。	完成

待辦事項			
項次	日期	內容	處理進度
1	111.06.25	車道出口鋪面 EPOXY 更改為地磚。	工期已定為 10/11~10/22，待施工完成。
2	111.08.31	新光弱電設備待維修事項。	9/29 新光前來進行弱電保養，並對缺失項目進行改善： 1.陽極鎖換完電源供應器還是無法落鎖，經最後換線測試後卻能落鎖，最終確認為線路問題，下次保養會帶足線材來維修。 2.黑屏的監視器已拆回送修。 3.車道紅綠燈已拆回送修。
3	111.07.30	A 棟大廳數位裝置藝術設備修繕。	顯示螢幕已更換完成，但散熱問題尚未解決，廠商已與總委討論改善辦法，待本次會議上討論。

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 082101	車道出口鋪面 EPOXY 更改為地磚	工期已定為 10/11~10/22，待施工完成。	持續追蹤

議案 082102	A棟IF數位裝置 故障	顯示螢幕已更換完成，但散熱問題尚未解決，廠商已與總委討論改善辦法，待本次會議上討論。	持續 追蹤
議案 082103	A棟IF外玻璃旁 植栽改植	依上次會議決議，暫緩更換植栽。	完成

肆、討論事項:

一、【議案 100201】社區物管服務合約續約討論案

說明：

1. 社區物管服務合約即將於 10/31 到期，伯克鍊提交新年度合約報價，報價單如下：



伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司
伯克鍊保全股份有限公司
報價單

一、服務名稱：誠美樸真社區管理委員會
二、服務地點：台南市中西區五妃街6號(代表號)
三、服務內容：社區行政、安全管制及環清潔維護服務。
四、金額：新台幣：叁拾壹萬貳佰柒拾伍元整(含稅)。

配置人員	時間	人次	報價	111年度	112年度	備註
社區經理	09:00-18:00	1人	56,000元	55,000元	56,000元	
櫃台秘書	08:00-17:00	1人	42,500元	42,000元	42,500元	週休二日暨國定假日
清潔人員	08:00-17:00	2人	34,000元	66,000元	68,000元	
保全人員	24H	3人	43,000元	123,000元	129,000元	內已含休假補班人員
小計				286,000元	295,500元	
稅金				14,300元	14,775元	
總計				300,300元	310,275元	

決議：

1. 經與會委員決議，同意與伯克鍊物業續約。
2. 經與會委員決議，考量到基本薪資調漲，同意下年度物管合約調漲，但實際同意調漲多少，須經管委會試算後擇日再議。

二、【議案 100202】上和環保廢棄物清運合約續約討論案

說明：

1. 上和環保廢棄物清運合約即將於 10/31 到期，上和環保提交新年度合約。
2. 經初步檢查，新年度合約計價與本年度合約計價相同，故直接提報管委會議討論是否續約。

決議：

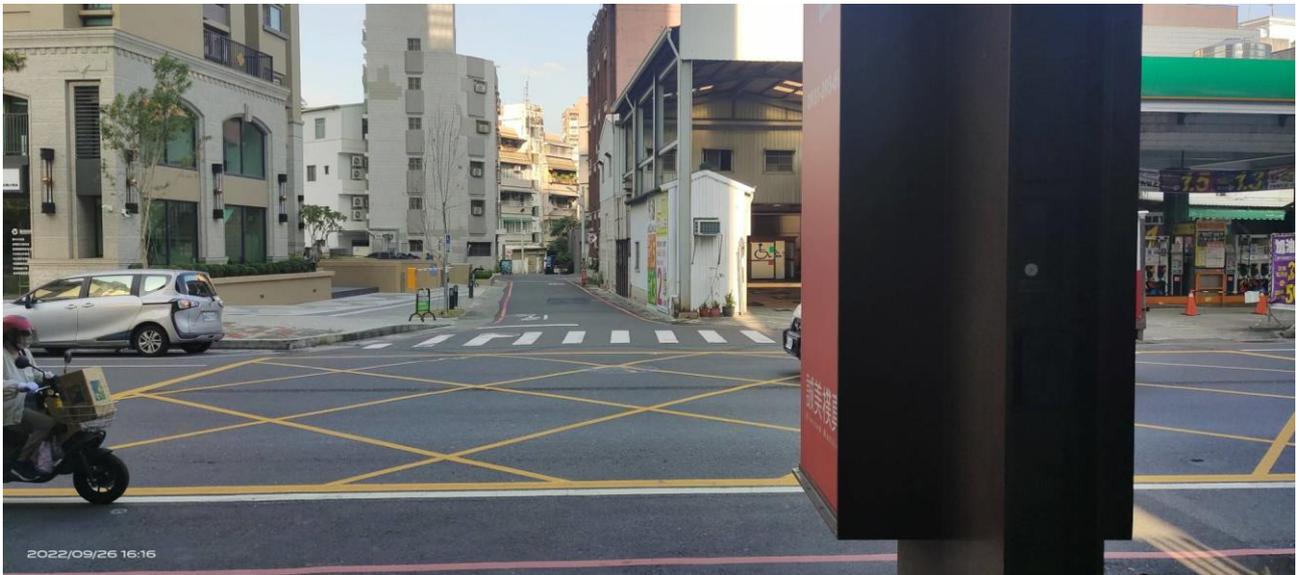
1. 鑒於現在垃圾處理費都在不斷上漲，新年度合約並無漲價，與會委員同意與上和環保續約。
2. 請經理確認合約條文無影響社區利益後，盡速用印並於 10/15 前寄出。

三、【議案 100203】B 棟店面前方是否同意加裝反射鏡位置討論案

說明：

1. 里長來電告知，社區 B 棟店面前方大同路一段與大同路一段 241 巷出口，黃色網狀線區域常發生車禍，政府要於我們店面側加裝反射鏡來改善交通，故詢問社區大同路側何處同意安裝反射鏡。





決議：

1. 與會委員決議，請里長安排裝設於黎陽戶外用品店外的路燈柱，如無法裝設，最多僅接受安裝於戶外用品店與社區店面的交界處。
2. 請伯克銖陳處長協助與華法華里里長協調。

四、【議案 100204】A、B 棟 R 樓是否擺放垃圾桶討論案

說明：

1. 財委於 R 樓休憩時發現，R 樓戶外垃圾桶有惡臭產生，並且清潔人員清潔時也發現有廚餘汁水於垃圾袋內，考量到此為戶外區域，容易造成蚊蟲孳生，故提案討論。

決議：

1. 經與會委員投票決議，**A、B棟R樓**垃圾桶還是保留，但需貼告示及公告宣導垃圾桶僅可丟一般垃圾，請勿丟入廚餘。
2. 請經理製作相關公告，予管委會審核後公告周知。

五、【議案 100205】電動車充電設備建置可能性討論案

說明：

1. 6111 李先生找總委討論關於電動車充電設備建置可能性問題，故提案討論。

決議：

1. 因此議題已於第四屆區權會決議暫緩實施，如有迫切需求，請李先生聯署提案召集臨時區權會進行討論決議。

六、【議案 100206】社區門禁卡管制作業討論案

說明：

1. 因社區有發生小孩誤入非該戶樓層之問題，經查為該戶門禁設定錯誤。
2. 為防止再次發生此情形，需加強社區門禁卡管制作業。

決議：

1. 請管理中心製作社區門禁卡設定管制登記表，住戶新增或更改門禁卡時，工作人員皆需登記簽名並予社區經理確認覆核。
2. 請管理中心檢查門禁設定清冊，確認各戶門禁卡登記數量是否符合管理辦法之規定，同時查驗各戶各卡設定管制樓層正確性。

七、【議案 100207】A棟大廳數位裝置藝術設備修繕討論案

說明：

1. A棟大廳數位裝置藝術設備已完成更換，但因散熱問題仍未解

決，故暫時不開啟使用。

2. 因美觀及安全考量，目前設備的四周圍皆用木材保護固定，但既有的散熱孔效率不足，總委與廠商討論後，提議可行性方案：將螢幕上方木板部分拆除，並於天花板上方相對應位置開孔並安裝排風扇，將設備熱氣由裝潢內管道抽至天花板做循環散熱。



決議：

1. 與會委員同意依提案進行修繕，但因天花板維修孔與欲開孔之位置有半身之距離，施作可能有難度，若需另造維修孔，必須多找不同木工廠商評估，能否直接施作且不影響外觀。
2. 請伯克銖陳處長協助尋找木工廠商前來場勘評估，如確定能施作，再請管理中心協助聯絡藝術設備廠商會同木工施作。

伍、臨時動議：

八、【議案 100208】社區經理八月缺班討論案

說明：

1. 前任經理溫經理離職後至陳經理到職前，8/20~8/27 應由陳處長代理，但因陳處長事務繁忙無法完整擔任完社區經理所需時數，缺席時數須對社區做補償。
2. 經計算社區經理 8 月缺班時數為 16 小時，須補償社區 4,251 元。

社區經理八月缺班時數計算

日期	上班時段	實際上班時段	缺班時數
8/20	10:00~19:00	11:00~19:00	1 小
8/21	10:00~19:00	12:00~19:00	2 小
8/22	10:00~19:00	10:00~16:00	3 小
8/23	10:00~19:00	09:30~12:30	6 小
8/24	09:00~18:00	09:00~17:00	1 小
8/25	休	休	0 小
8/26	休	休	0 小
8/27	09:00~18:00	10:00~16:00	3 小
合計缺班時數：			16 小
55000 元/ 實際上班總時數 207 小時*缺班 16 小時=4,251 元。 (須補社區 4,251 元)			

決議：

1. 社區目前有一筆磁力門扣中繼器維修費用\$1,600 與庭院燈柱損壞更換費用\$2,800，合計共\$4,400 元，由伯克錫物業回饋此費用。

一、住戶意見反映彙整

戶別	意見內容與管委會回覆
----	------------

8101	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鐵捲門損壞頻繁，維修費是否應列舉讓住戶周知管委會堅持常開的代價。 2. 鐵捲門因故障，方便行事常開的狀態下，管委會是否能賠償若因故住戶財產受損的損失(請參照去年王華宗先生意見表) 3. 鐵捲門如要維修，應要出公告，告知住戶目前捲門狀況。
管委會回覆	感謝建議，管理中心將加強緊急事件處理流程。
6091	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社區車道入口的號誌已損壞好一段時間了，造成出入危險已不見公告應變，不知可否告知住戶們情形。 2. A棟殘障電梯的清潔應加強，側面樓層控制板上面的灰塵也太.....厚一層了.....。 3. 北極熊面板似乎也壞了一段時間了.....。辛苦管委會了.....。
管委會回覆	<ol style="list-style-type: none"> 1. 車道入口號誌因雷擊突波損壞，維護廠商現已完成維修更換。 2. 即時請管理中心提醒清潔人員加強電梯車廂整潔度。 3. 請參閱討論事項【議案 100207】

陸、散 會

會議主席簽名：  10/26