

誠美樸真社區

第四屆第 5 次管理委員會會議紀錄

資料編號	(112) 樸真字第 11205-I
製表日期	112 年 05 月 07 日

會議名稱	誠美樸真社區第四屆第 5 次管理例會		
會議時間	112 年 05 月 07 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	社區經理：邱郁惠
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：陳藝文部長 陳靖騰督導主任

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：

區分所有權人會議時間，變更為 06/25(日) 09:00 報到。

本次區分所有權人會議，除重要議案決議外，同時將進行管理委員改選。依據我們社區規約，所票選出之住戶如若婉拒擔任，將進行抽籤，被抽中者不得拒絕。

擔任管理委員不僅是每個人的權利更是義務，與其被動等待中籤，不若自己主動將此納入行程，降低對日常生活之影響，鑑此，請各位住戶務必將擔任社區管理委員一職此事，納入您的生涯規劃中。

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	3	10	72	4	9
託售戶：0 戶。 承租戶：4 戶。 裝潢戶：0 戶。 其他：包含未裝修入住、假日偶爾來居住等。					

二、財務報告：

1. 112 年度 05-06 月管理費收支情況表-截至 112/05/05 止。

應收金額		應收未收金額				
05-06 月應收		本期(05-06)	前期(03-04)	累計		
857,450		0	0	0		
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	85 戶					
已繳戶數(本期)	0 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
	0	0	0	0	0	0

2. 04 月份財務收支報告

04 月份收入\$ 90,707 元、支出\$ 652,331 元、本月結餘\$ 1,214,626 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號餘額\$ 1,214,626 元。

第一銀行定期存款明細如下：

存單編號	到期日	利率性質	期數	存單金額(二筆)	摘要說明	利息 合計	單筆利息	累計利息
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	3 月利息			1,213
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	4 月利息	1,304		2,608
定存金額合計				2,000,000				
4 月份定期存款結存							2,055,054	

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(弱電)	5 月 08 日(一)	監控設備、弱電系統維護保養
幸運草園藝	5 月 22 日(一)	園藝植栽維護保養
上和環保(消毒)	5 月 22 日(一)	環保室垃圾兼消毒作業
興乘實業(汽車轉盤)	5 月 30 日(二)	汽車轉盤維護保養
大昇消防	5 月 31 日(三)	機電消防設備維護保養
富士達電梯	5 月 31 日(三)	各棟電梯維護保養

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	03/19	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	完成
	03/26	添加天然鹽 A、B 棟各半包。	
	04/09	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	04/16	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
2 管理中心公告	03/19	門禁卡數量管制暨刪除。	完成
	03/24	車道出口旁 EPOXY 修繕養護工程。	
	03/24	社區車道快速捲門採租賃汰換。	
	04/07	法華里環境消毒作業通知。	
	04/16	車道快速捲門汰換工程。	
	04/20	社區大公用電停電通知。	
	04/22	台電停電作業改期。	
	04/24	捲門汰換工程管制車輛出入。	
	04/25	捲門汰換工程管制車輛出入。	
	05/04	管理中心勤務調整 (取消車道哨口交通指揮)。	
	05/04	112 年 5 月廠商保養期程表。	
05/05	112 年 3 月財報。		
3 添加氯錠	03/18	添加氯錠圓池 3 顆、半月池 3 顆。	完成
	03/26	添加氯錠半月池 3 顆。	
	04/07	添加氯錠圓池 3 顆、半月池 3 顆。	
	04/22	添加氯錠圓池 3 顆、半月池 3 顆。	
	05/07	添加氯錠圓池 3 顆、半月池 6 顆。	
4 滲水泵故障	03/19	巡檢發現 B2 滲水泵電源指示燈不亮，更換燈泡仍未排除，報修大昇初判 1 號馬達故障，關閉 1 號馬達由 2 號馬達獨立運轉，並排定於 3/29 細部檢修。	完成
	03/29	大昇消防將 B2 滲水泵 1 號馬達外線路重新接線，	

		已將故障排除，運作正常。	
5 公安 缺失 改善	03/20	建築物公共安全檢查缺失改善單送達，與誠美技師一同了解公共安全缺失內容。	持續追蹤
	03/23	誠美工務至社區查看建築物公共安全缺失內容。	
	04/11	與新光保全、大昇消防研議 B 棟安全逃生梯之門禁公安缺失問題，現由新光報價拉線、大昇報價橋接器，後續報價單送達後再回報。	
	04/13	門片廠商至社區丈量 B 棟一樓門(B 棟一樓二間儲物間)以及 A 棟 R 樓廁所。	
	04/14	誠美工務偕同一陽消防廠商至社區查看受信總機，並提供門禁公安缺失解決思路。	
	04/26	誠美工務、新光保全、一陽消防聯合會勘有關 B 棟 BI、B2 逃生梯防火門與消防系統未連動解決方案	
	05/15	誠美工務 05/15~16 預計前來更換木門。	
6	03/21	竑旺技師修繕 A 棟 1F 公廁設備：男廁小便斗感應電眼、女廁馬桶進水器，收費：\$4,800 元。	完成
7	03/22	英明捲門到場檢視 3/16 報修捲門，說明最壞的狀況是需要再購置一顆馬達進行更換，如若確定要修繕，再致電要求報價。	完成
8 地下 二層 44 號車 位	03/22	6091 趙小姐填寫修繕申請表：44 號車位上方滴水	完成
	03/25	誠美工務至現場查看 B2-44 號車位滲漏原因，查明出水點為 BI-85 號車位旁反沖洗過濾設備，工務說明後續由松下營造處理。	
	04/10	誠美工務通知；松下營造約 4/13(四)上午 11:00 勘查 B2-44 車位漏水。	
	04/13	誠美工務及松下營造一同查看 B2-44 號車位上方滲水問題。	
	05/04	松下營造與誠美工務主任，前來處理 44 車位正上方漏水；及 BI 63、78 車位；B2 34 旁連續壁；BI-B2 車道滲水部分。	
	05/05	前來查看修復成果。	
	05/10	滲漏痕跡處油漆。(會後補充)	
9	03/23	8031、8091 住戶至櫃台刪除多餘卡號。	完成
10	03/24	市府衛生局至社區查看景觀池內是否有孑孓孳生，並宣導登革熱防治。	完成

11	03/24	台電至社區抄表並歸零，計費模式更換為新時間帶計費。	完成
12	03/24	檢視 6083 退裝潢及清潔作業，同時商議 A 棟 B2 天花板修繕保固事宜。	完成
13	03/25	複檢 A 棟 B2 地下室梯廳，紀錄第二處破損點。與設計師聯繫排期於 3/27 一併修繕。	完成
14 epoxy 修繕 作業	03/26	地下室 B1 車道口旁 epoxy 修繕工程施作，脆化面打除、底漆、填補。已用三角錐保護施工區域。	完成
	03/29	廠商到場施作補強層、二次加固層。	
	03/31	廠商施作加強層、油漆。16:18 全部完工，養護至 04/10。	
15	03/26	6043 質疑周日施工，回覆：依據規約條文第二十三條，公設施工不受裝修施工管理辦法管制。	完成
16	03/27	6083 修繕 A 棟 B2 梯廳天花板，並重新粉刷。屋主簽認【公共區域修繕保固切結書】標示損壞 2 處。	完成
17	03/27	巡檢社區發現 A 棟 R 樓吊燈燈座斷裂，聯繫日銑工程部於 03/28 收取並報價修繕。日銑建議社區進行全面檢查，此檢查另行報價。	完成
18	03/27	6083 申請裝潢退場，許副理初驗完成。	完成
19	03/28	汽車轉盤例行性保養，安檢報價單送達。	完成
20	03/29	大昇消防到場實施例行性保養。	完成
21	03/29	發現水景圓月池馬達故障，判斷線圈損壞，現有修繕廠商並非原設備廠商，且馬達機種也並非國內常見之設備，故建議更換。	持續追蹤
	05/04	維肯檢視水景馬達有漏電現象。與上次另科已更換之馬達狀況相同，報價單已提供\$19,500。	
	05/11	總務委員親洽商談後，優惠價\$19,000。(會後補充)	
22	03/30	金統興業(防火門)至社區檢視公安缺失防火門部分，確認設備均正常運作，不需做修繕或變動。	完成
23	03/30	6083 新進家具，由社區大門通行，許副理全程陪同並確認包覆緩衝物。	完成
24	03/31	富士達電梯進行例行性保養維護。	完成
25	03/31	6083 地下室 B2 梯廳打磨粉刷作業。	完成
26	04/01	進行車道截水溝防堵塞作業。	完成
27	04/01	門卡超出規約限定張數之住戶，通行卡號隨機刪除	完成

		作業。	
28	04/01	重新統計兩棟梯廳照明 B2~RF 故障數量； A 棟共 24 顆 AR-III 需更換。 B 棟共 4 顆杯燈需更換。	完成
29	04/02	6065 瓦斯警報，烹飪氣味濃烈引發，誤報。	完成
30	04/03	建構工程派工至社區協助更換 A 棟全棟損壞 AR 燈，本次收費\$1,500 元。	完成
31	04/07	致電里長確認 4/11 消毒作業區域並製作相關公告。	完成
32	04/07	6143 刪除多餘卡號 1 張，並告知因同住人較多，若 6 張會有部分同住人出入困難，須與委員會協商是否能保留 8 張門禁卡。	完成
33	04/07	致電東海冷凍，確認社區保養合約已過期，即請東海報價維護保養 1 年，並製作會辦單呈報。	完成
	05/02	東海冷凍取走用印完成之保養合約。	
34	04/08	致電幸運草園藝彭老闆確認社區維護日期，彭老闆回復 24.25 維護，同時施作 A 棟植栽滴灌改管、解決門口植栽浸水問題。	持續追蹤
	04/24	幸運草園藝到場施作植栽維護保養，明日施作 A 棟外圍植栽改管、門口積水、前次保養拆除的輔助木裁切。	
	04/25	幸運草園藝，重新拉線，會噴濺水滴至玻璃的部分改為滴灌 (04/25~26)。	
	05/04	早上檢視，噴灌水大部分在地磚上，已詢問噴灌的角度是否還有調整可能性？預計本月保養再調整。	
35	04/09	接獲 B 棟無障礙電梯 3F 按鍵失效，確認梯控板損壞，與 4F 問題相同。 均會於 4/11(二)進行更換。	完成
36	04/09	保全告知手寫板故障，致電新光工程師進行現場簡易故障排除後，已可正常使用。	完成
37	04/09	復原 6083 裝修保護需求而撤下的梯廳藝術畫作。	完成
38	04/11	法華里環境消毒作業抵達社區，進行中庭、外圍走道、地下室停車場消毒。	完成

39	04/11	新光保全至社區進行保養，並連絡富士達技師協助新光更換 B 棟無障礙電梯梯控板，11:45 更換完成測試正常。	完成
40 電梯 手動 釋放 煞車 鋼索 更換	04/13	4/12 晚班特勤回報電梯卡在六樓無法使用緊急報修，富士達 20:25 至社區檢修，技師當下找不到原因，會於 4/13 上午 8 點由資深技師前來檢修。	持續追蹤
	04/13	檢修結果為「電梯控盤內繼電器」斷線，同時發現手動煞車釋放的鋼索過長須作更換，便於日後檢修或電梯關人時可以正常使用，此部分會再行報價。	
	04/30	廠商報價單送達，製作會辦單呈報。	
	05/01	會辦單核可，已通知廠商，待廠商安排時間更換。	
41	04/13	誠美工務至社區清點磁磚備品數量。	完成
42 車道 快速 捲門 汰換 工程	04/14	元誠捲門至社區複勘場地，並告知需將捲門外偵煙斷線以避免施作期間發報。	完成
	04/14	將元誠捲門合約書、三家廠商報價單、會辦單、匯款單及支出傳票等相關文件，印出並寄放至櫃台，待委員會簽核。	
	04/24	元誠捲門到場施作，工程料件下車、拆除舊捲門。詢問現場工程師確認明日車道管制時間上午 10 點~下午 14 點，並立即製作緊急公告上 APP。	
	04/25	元誠捲門第二日施工:今日工程進度-捲門固定架、箱體框架、捲門馬達、捲門主體、捲門軌道、捲門控制箱、壓條走線及拉控制器線路至櫃檯。	
	04/26	元誠捲門第三日施工:今日工程進度-捲門控制箱、e-Tag 連動、紅綠燈及秒數倒數面板、舊捲門門軌填塞。	
	04/27	元誠捲門第三日施作，今日工程進度：櫃台控制面板安裝及設定、細部收尾，預計明日驗收。	
	04/28	元誠捲門工程驗收，由陳總務委員主驗完畢，合約交付日期 5 月 1 日。	

	04/28	5/1~5/20 期間由保全值班人員協助記錄捲門運行是否有狀況產生。屆時將一併於 5/30 通知廠商校正及維修。	
43 8031 住家漏水問題	04/16	接獲通報大同路店面雨遮有水流聲，至現場查看已有大量水流往人行道排出，聯繫 8031 住戶回社區檢查室內，為景觀陽台水龍頭未關，已排除。	完成
	04/16	下午再次接獲 8031 工作陽台傳出大量水流聲，聯繫 8031 所有權人回社區排除，所有權人告知 4/18 中午至 4/23 晚上，期間室內都不會有人，若有相同問題可以直接關閉水閥阻斷供水。	
	04/18	關閉 8031 水表進水閥。	
	04/23	開啟 8031 水表止水閥，恢復該戶供水。	
44 台電停電作業	04/19	台電至社區寄發 04/22 停電通知單。	完成
	04/22	關閉 B2 抽排風系統、車道柵欄機、A、B 棟客梯運行。	持續追蹤
	04/22	因台電施作工程資訊出入，工程中需切斷住家用電，已要求台電改期施作以維持住戶周休在家的生活品質。	
	05/02	台電人員前來檢視電力系統，準備更換為自動化設備，預計幾星期後辦理全戶停電處理之。	
	05/06	停電導致新光室內機韌體故障 (8092；6065 已先拆除)，6043 待新光 10 日保養日廠商親取送修。	
	05/10	6065、8095 對講機已現場修復；其餘收取送回原廠處理。(會後補充)	
	05/10	台電至社區寄發 05/23 停電通知單。(會後補充)	
	05/11	社區公告 05/23 停電相關注意事項。(會後補充)	
45	04/27	大昇消防進行例行性保養維護作業。	完成
46	04/27	富士達進行電梯合格證檢查，現有合格證 112/05/29 到期，核發新證需時約一個月。部分無障礙電梯缺少標示須補齊 (在 1F 的與 B1, B2 的地方缺少 1 塊無障礙標示)；各層樓無障礙電梯前須有一塊導盲磚。	持續追蹤
	05/02	與電梯工程師電聯，確認現階段法規確有此需求。	

	05/08	預計與電梯業務再次確認無障礙標示狀況。	
47	04/27	市府來文：化糞池清理須於 11/30 前申報完畢。經查去年為 09/08 抽取 (價格\$13,500)。	本次會議 討論
	05/01	永欣企業社提供今年化糞池清理報價單\$13,500。	
48	04/30	無障礙車位標示牌，底座鬆脫恐有倒下疑慮。	完成
	05/02	電請市府派工 (案號：ATB202327757) 18:02 已修復	
49	05/02	夜間 10 點，6091 詹先生為禮讓 BI 8041 紀先生下來不慎撞上 B2 防撞條需更換，將前來填寫修繕申請表。	持續追蹤
	05/04	請保全協助尋找先前可能剩餘之防撞條未果，將找尋先前曾協助本社區更換之廠商紀錄後辦理。	
50	05/03	準備整理管理中心磁扣與磁卡數量，並對照現有的數目與內碼是否正確。	持續進行
	05/04	現任秘書黃郁雯申請調職，一併準備處理磁卡磁扣	
	05/05	新任秘書陳愛凌進行交接，磁扣與磁卡為社區維護重要安全項目之一，將準備進行一一點交。	
51	05/03	車道上方兩塊地磚破損，準備找廠商修復。	持續進行

待辦事項

項次	日期	內容	處理進度
1	112.01.16	誠美樸真社區工作人員 SOP 補完計畫。	05/02 已完成： 消防受信總機發報/誤報處置 SOP、櫃台警衛機操作 SOP、捲門故障排除 SOP。
2	112.03.27	A 棟 R 樓吊燈燈座斷裂	03/27 巡檢社區發現 A 棟 R 樓吊燈燈座斷裂，聯繫日鈦工程部報修。日鈦回覆 03/28 前來取回斷裂燈座後報價給社區。建議進行全面檢查，檢查費另報 05/03 日鈦工程部來電表示將與金屬廠商討論補強方式並另安排時間協同辦理，一併檢查頂樓所有吊燈，不需費用。

3	112.03.29	水景圓月池馬達故障	<p>03/29 大昇保養檢驗設施設備，發現水景圓月池馬達故障。報修維肯許先生，判斷為線圈故障。</p> <p>若要修繕需重繞線圈，廠商電聯之重繞價為 12,000 元，更換為 19,500 元。</p> <p>廠商說明：社區現有馬達並非國內常用款，且並非原設備供應商，修繕方面會較麻煩且價格稍高，建議更換。</p> <p>05/04 維肯已提供報價單\$19,500 元。</p> <p>05/11 總務委員親洽商談後，優惠價\$19,000。(會後補充)</p>
4	112.04.25	車籍資料確認與重設	<p>準備將已繳交住戶車牌與資料內碼比對並轉入新表。05/05 統計已收集 42 戶。</p> <p>05/07 決議：確定前因後果，並將原委撰寫為公告後，請尚未繳交資料者補齊，並確定已繳交之車籍資料是否正確。</p>

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 031801	第五屆區分所有權人會議討論案	<p>1.時間：06/18 (日)上午 09:00 報到，09:30 開議</p> <p>2.地點：A 棟二樓聯誼廳。</p> <p>3.管理中心安排籌備工作之時程如下： 06/05(一)公告會議通知及送達資料。 06/05~06/09 住戶提案。</p>	準備中
議案 031802	車道快速捲門租賃討論案	<p>1.經過委員會詳細評估後，決議採用元誠捲門之租賃方式汰換現有捲門。</p> <p>2.已於 4/28 完成驗收。</p>	完成
議案 031803	裝修施工清潔費調漲案	<p>1.裝修施工清潔費調漲為每日 200 元，同步修改裝修施工管理辦法，自 4/1 日起實施。</p> <p>2.目前施工中之廠商在原定施工日期內仍依原辦法收取清潔費；若申請延期，超過 4/1 日的部分按新辦法收費。</p>	完成
議案 031804	住戶門禁卡管制案	112.04.05 已刪除全數具 6 張卡片以上之住戶至指定數量。	完成

肆、討論事項:

一、【議案 050701】第五屆區分所有權人會議討論案。

說明：

- 1.依第四屆第四次例會決議: 時間：06/18(日)上午 09:00 報到，09:30 開議。地點：A 棟二樓聯誼廳。
- 2.討論議題內容確認。

決議：改為 06/25(日)上午 09:00 報到，議題待住戶提案後彙整。

二、【議案 050702】化糞池清理案。

說明：

1. 依臺南市政府環境保護局環水字第 112004410 號辦理。
2. 依社區化糞池需在每年 10 月 31 日前清運並申報。
3. 以往社區化糞池抽取及申報均由永新衛生承攬。
4. 詢問永新衛生報價明細如右:

決議：預計於 09/08~10/08 辦理

報價單

誠美樸真社區管理委員會 台照

聯絡人：委員會

地址：台南市中西區五妃街 6 號

電話：06-2141717

工程名稱：化糞池疏濬清理維護

日期：112/05/02

NO	品名	數量	單位	單價	金額	附註
一	化糞池污泥清運及申報	12±5%	噸	乙式	\$13500	
施工流程						
1	施工前一~二天先進行糞池內部噴藥除蟲，避免蟑螂蚊蟲四竄影響衛生。					
2	池內糞便及雜物清除後送水肥場處理。污水將由系統自動放流不抽取。					
3	抽取後固液分離槽添加微生物製劑，降低臭味減緩固化。					
4	抽取後化糞池周圍地面以消毒水或次氯酸鈉稀釋清洗消毒。					
5	水肥清除紀錄表正本寄環保局申報，副本呈交委員會存檔備查。					
6	完工後七日內將抽取前及抽取後照片製成比對公告呈交委員會張貼存查。					
7	以下空白					
8						
9						
10						
11						
12						
13						
合計		\$13500				
營業稅		不含稅(開立一般免用統一發票收據)				
總價		新台幣：壹萬叁仟伍佰元整				
環康丙清字第 0043 號						

永新衛生企業行 公司地址：台南市安南區同安路 347 巷 62 號 經辦人：鄭小姐

服務電話：06-255-3638

傳真：06-245-2803

行動：0929-238-689

信箱：caps0510@yahoo.com.tw



三、【議案 050703】住戶意見反映單彙整案。

戶別	意見內容與管委會回覆
6091	44 號汽車位上方滲漏問題。
現狀描述	05/04 松下營造與誠美工務主任，偕同來處理 44 車位正上方漏水；及 B1 63、78 車位；B2 34 旁連續壁；B1-B2 車道滲水部分。 05/05 前來查看修復成果。
管委會回覆	廠商已安排 05/10 油漆。
6093	敝戶下方樓加裝隱形防護網之手續並未通知上方住戶，尤其五妃街面二分之一露臺處為私人維護，敝戶未通到告知，即行裝設其設施，若多年之後有維修需要，望請管委會全權處理，並以書面方式確保敝戶權利，以上，謝謝。
6083 回應	設計師協助釐清，得到以下資訊： 長昕施作鎖固點為 6083 的天花板，評斷標準為樓層層板一半，並沒有鎖到 6093 的底板。 且社區大多數有隱形防護網的皆由此廠商安裝，工法為鋼板鎖固非水泥鎖固，並未破壞原有結構。
管委會回覆	經查，住戶已提供施工計畫書、裝修施工申請表、切結書。

伍、臨時動議：無

陸、散 會

會議主席簽名： 