

誠美樸真社區

第四屆第 6 次管理委員會會議紀錄

資料編號	(112) 樸真字第 11207-I
製表日期	112 年 07 月 23 日

會議名稱	誠美樸真社區第四屆第 6 次管理例會		
會議時間	112 年 07 月 23 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	

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：

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	4	9	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 07-08 月管理費收支情況表-截至 112/08/05 止。

應收金額		應收未收金額		
07-08 月應收		本期(07-08)	前期(05-06)	累計
857,450		0	0	0
未繳戶數(前期)	0 戶			
未繳戶數(本期)	0 戶			
已繳戶數(本期)	85 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. 06 月份財務收支報告

06 月份收入\$ 109,072 元、支出\$507,921 元、本月結餘\$60,405 元。

※第一銀行竹溪分行活儲帳號 06/30 餘額\$ 1,033,974 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	單筆利息	累計利息
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	5 月利息	合計	1,304	2,608
60699-098205	113/01/31	機動	12	1,000,000	6 月利息		1,304	2,608
					活存息		135	135
定存金額合計				2,000,000				
6 月份定期存款結存							2,060,405	

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)	7 月 05 日(一)	監控設備、弱電系統維護保養
幸運草園藝	7 月 14 日(五)	園藝植栽維護保養
大昇消防	7 月 17 日(一)	機電消防設備維護保養
上和環保(消毒)	7 月 17 日(一)	環保室垃圾兼消毒作業
興乘實業(汽車轉盤)	7 月 27 日(四)	汽車轉盤維護保養
富士達電梯	7 月 31 日(一)	各棟電梯維護保養

四、管理中心工作報告：

(一)已完成例行作業：

項次	日期	重要事項報告	備註
I 購買及添加	05/08	購入 20 包軟化鹽。	
	05/13	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	05/20	添加天然鹽 A、B 棟各半包。	
	06/03	添加天然鹽 A、B 棟各一包。。	

軟化鹽	06/10	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	06/17	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	06/28	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	07/01	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
	07/08	添加天然鹽 B 棟一包。	
	07/09	添加天然鹽 A 棟一包。	
	07/18	添加天然鹽 A、B 棟各一包。	
2 管 理 中 心 公 告	05/02	消防安全設備檢查 05/08。	
	05/02	管理委員會議開會通知 (第四屆第 5 次)。	
	05/04	自 5 月 5 日起取消車道交通哨口指揮。	
	05/04	112 年 05 月廠商保養期程表。	
	05/07	1120507 第四屆第 5 次管委會會議紀錄。	
	05/05	112 年 3 月份財報。	
	05/10	母親節小禮物 (環保購物袋) 贈送。	
	05/11	社區停電全戶公告 05/23。	
	05/14	包裹與外送餐點服務方式。	
	05/15	因應 05/23 停電補充說明。	
	05/20	05/23 停電相關配套措施。	
	05/23	電力已回復，請各位住戶測試。	
	05/29	112 年 4 月份財報。	
	05/31	06/07~06/09 室內公共區域地板清潔作業。	
	06/05	為安全起見，於地下停車場及車道進出時，請放慢行車速度。	
	06/05	A 棟 BI 南側自動門感應裝置失靈，已商請廠商前來處理。	
	06/05	夜間時段勿拖移重物、大聲關門或從事踱步跑步類型活動。	
	06/05	信件包裹轉寄服務方式說明。	
	06/05	11206 廠商保養期程表。	
	06/08	06/18 9:00-16:00 法華里免費癌症篩檢。	
	06/12	06/12 鹿角樹 (雞蛋花) 倒伏，廠商已以竹竿加強固	

		定處理。	
	06/12	第五屆區分所有權人會議於 6 月 25 日(日) 舉辦，敬邀踴躍參與。	
	06/17	112 年 5 月份財報。	
	06/20	08/09-08/11 里辦公室活動 杉林溪踏青。	
	06/20	社區經理人事異動。	
	06/25	06/27 停水公告。	
	06/25	1120625 第五屆區分所有權人會議紀錄。	
	06/26	06/27 停水相關配套措施。	
	07/02	11207 廠商保養期程表。	
	07/10	112 年 7 月開辦老人健保費補助。	
	07/10	預防登革熱全民動起來。	
	07/10	07/25 13:30~14:00 萬安 46 號演習。	
	07/15	112 年 6 月份財報。	
	07/18	08/05 健走 & 08/06 義剪活動。	
	07/18	第五屆管理委員當選公告。	
	07/18	管理委員會會議開會通知 (第四屆第 6 次)。	
3 添 加 氯 錠	05/07	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 15 顆。	
	05/21	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 6 顆。	
	06/01	購入氯錠 250 顆 (50KG)，餘 256 顆。	
	06/03	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 247 顆。	
	06/17	圓月池 3 顆、半月池 6 顆，餘 238 顆。	
	07/05	圓月池 3 顆，餘 235 顆。	
	07/12	半月池 3 顆，餘 232 顆。	
	07/18	圓月池 3 顆，半月池 3 顆，餘 226 顆。	
4 大 廳 暨 梯 廳 地 板 清	03/14	潔瑞清潔公司已至社區場勘。	
	04/01	上午 10 點至社區試做 B1 梯廳地板特清一塊，供委員會比較差異後，再安排施作。	
	05/02	奇炫環保清潔公司前來檢視梯廳特清估價。	
	06/07	奇炫環保清潔：特殊清理 A 棟各層樓梯廳 (B2~14F)、大廳、櫃台地板。加碼友情協助：1F 後方廁所、辦公室前方地面 (後方放事務機與住戶貨	

潔 作 業		品無法處理)。	
	06/08	奇炫環保清潔：特殊清理 B 棟各層樓梯廳 (B2~12F)、大廳地板。	
	06/25	地板輪痕清潔作業：地板輪痕，經奇炫清潔負責人建議以弱酸容易處理。初步以檸檬酸稀釋噴灑後，清潔效果尚佳，持續進行，未來可考慮購入進行地板清潔作業。	
5 圓月池馬達故障修復	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。	
	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(未稅)。預計另洽詢原供應廠商與幸運草負責人。	
	05/11	總務已談妥\$19,000 以請款單方式處理，並已致電廠商更換新報價單。	
	05/27	維肯更換圓月池馬達，運行順利；並表示 BI 馬達濾網需固定清理。 已列入保全巡查項目之一 (預計每兩星期清理一次) 另水景馬達開關標示錯誤，已更正。	
6 頂樓吊燈燈座斷裂與全面加固	03/27	巡檢社區發現 A 棟 R 樓吊燈燈座斷裂，聯繫日銑工程部報修。 日銑回覆 03/28 前來取回斷裂燈座，會報價給社區。同時建議社區進行全面檢查，檢查費用另報。	
	05/03	日銑工程部表示將與金屬廠商討論補強方式並安排時間協同辦理，將一併檢查頂樓所有吊燈，確定後通知時間，不需費用。	
	05/24	廠商前來檢視並統計數量，初步清點，統計數量如後，(1) A 棟：4 耳*8 組、2 耳*4 組；(2) B 棟：4 耳*4 組。	
	06/27	再次電聯確定何時安排人員施作。	
	07/03	表示將確認派工，於 07/15 前處理。	
	07/10	已派員於燈具四角加固處理、並開燈測試完畢。	
7 園藝噴灌	04/08	致電幸運草園藝確認社區維護日期，同時施作 A 棟植栽滴灌改管、解決門口植栽浸水問題。	
	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。	

狀況調整	04/25	重新拉線，會噴濺水滴至玻璃的部分改為滴灌。	
	05/04	詢問噴灌的角度是否還有調整可能性？當日早上檢視，很大部分都在地磚，預計將再來調整。	
	06/15	調整角度後，灑落於石材部分比例已減少。	
8 A棟 BI南側自動門外格柵上方滴水	05/07	總委表示 BI 南側格柵上方滴水。	
	05/08	松下營造偕同誠美工務，檢視地下一樓，梯廳出去，8I 號車位前方，格柵上方漏水狀態。初步觀察，並檢視平面圖，可能為店鋪水槽部分漏水，松下營造將正式評估後，簡約報告。	
	05/10	松下營造暨誠美工務，至 SI 檢查漏水可能點。	
	05/15	誠美工務協同松下營造所長，前來檢視 SI 與 BI 漏水處。	
	05/25	松下營造偕同誠美工務前來查看 BI 地下室 A 棟梯廳外漏水狀況。SI 之辦公室有水痕，診間（漏水點正上方）無水氣無水痕。	
	06/16	松下營造暨誠美工務前來處理 A 棟 BI 梯廳南側外，格柵上漏水情事。先以"Sika 防水劑"處理待乾後，再以原本 I 號色漆補上。待乾燥期間，誠美工務再次前往巡視 44 車位天花板上方情形，這幾日連續下雨，目前狀況尚佳，持續進行。	
9 車道快速捲門	05/10	因舊鐵捲門拆下所致側邊鐵盒痕跡與髒汙，松下營造協助以油漆處理完畢。	
	05/29	元誠捲門使用滿一個月後，進行維護保養。	
	06/02	元誠捲門進行調整與保養。更改倒數秒數為 25 秒；協助檢查柵欄機機械、以及紅綠燈感應狀況。	
10 A棟 B2水箱漏水	06/08	A 棟 B2 水箱室滴水滲出，已聯繫廠商大信強化塑膠前來處理。對方表示需安排時間，基本上以下星期為主，但如果明天有空可能就會前來檢視。	
	06/09	廠商今日已前來查看，確認為螺絲接頭處滴水，因滴水滲漏狀況已須一日幾次前往擦拭，暫時使用紙板於水箱室吸水。與廠商商議後，將於明日早上安排師傅前來處理。	
	06/10	廠商前來檢修漏水狀況，判定止水帶已滑脫，需以加強螺絲方式處理。	
	06/12	與廠商商議後，今日緊急前來協助處理。此次狀況係止水帶鬆脫所致，照片中有突起部分即	

		為滲漏處。 上午依總委指示，將頂樓上水箱打滿，續將地下室水箱水放光後搶修。師傅維修完畢後即刻放水，並已轉回自動補水模式，對於住戶用水影響降至最低。現已回復正常。	
II 受信總機	06/22	受信總機外線故障已報修。	
	06/24	大昇消防前來檢視，確認中繼器故障，需備貨。	
	07/02	會辦單簽核完成。	
	07/05	中繼器更換完畢。	

(二) 已完成維運作業：

項次	日期	重要事項報告	備註
I	05/02	製作消防受信總機發報/誤報處置 SOP、櫃台警衛機操作 SOP、捲門故障排除 SOP。	
2	05/03	甲鼎清潔公司負責人前來督導，並協助清潔人員初步清理大廳玻璃水垢。	
3		幸運草園藝暫時將門口花圃積水處管路關閉，請社區協助持續進行狀況。	
4		住戶反應 B 棟非無障礙電梯亮度不足，經檢視日光燈管一支不亮，填寫設備異常紀錄表待廠商保養時更換。	
5	05/04	住戶反應鐵捲門已完成，建請取消崗哨交通指揮(已公告)。	
6	05/05	新任秘書陳愛凌到職，協助交接事宜，更新班表。	
7	05/06	住戶請管理中心協尋浴室拉門廠商。	
8	05/07	二樓聯誼廳第二扇門陽極鎖無法順利關上；警報系統未有警報音響起，已通知新光保全請其於 10 號保養時處理。	
9	05/08	消防安全設備檢修申請資料用印。	
10		東海冷凍年度保養，清理冷排風扇，散熱風扇，並檢視機器上方冷媒狀況。環保室旁，散熱風扇因清洗之故滴水，暫放桶子接水。	
11		五妃街車禍，住戶申請調閱監視器以釐清責任。	

12		秘書 (黃郁雯、陳愛凌) 交接有關公設開啟方式及管理費收據之開立。	
13	05/09	甲鼎清潔表示本司尚未收到 4 月份服務費，表示秘書告知因匯款帳號誤植。秘書未事先通報該匯款未完成。	
14		甲鼎清潔提供中庭區域石材部分清洗估價單。	
15		持續進行 B 棟頂樓燈光，已無異常狀況發生。	
16	05/10	已聯繫甲鼎清潔，請其特清遮雨棚改期處理。	
17		A 棟非無障礙電梯啟動聲音特大，今日報修，廠商處理完畢；住戶反應無障礙電梯關門不順，須經二次開關門。	
18		住戶反應夏天 18:00 中庭燈即開，浪費公帑，應檢討。隔日已調整為 18:30。	
19	05/11	言瑞(影印機)前來設定 NB 列印與掃描，討論印表機連線相關問題。	
20		誠美工務送 44 車位工程會辦單。	
21		經約兩星期加強澆水，三角地帶草地已漸泛綠。	
22		環保室回收桶上方標示已重新對齊，其餘標示另尋時間處理。	
23		新光保全將免費協助拉網路線至辦公室，表示仍需一台 WIFI 分享器與 SWITCH 網路交換器。	
24	05/12	因應台電 05/23 停電與秘書病假，調整 5 月班表。	
25		甲鼎清潔公司已確認收到先前未支付之貨款。	
26	05/13	卸除 B 棟無障礙電梯中閃爍之 2 呎 LED 燈管。	
27		電梯上方 2 呎 LED 燈管、梯廳 AR 免用驅動燈泡備品、及地下停車場欲更換之 LED 燈座採買 (已統計所有電梯上方燈管，每部電梯 5 支共計 20 支，準備一次性更換)。	
28		再次檢視地下室燈管狀況。	
29	05/14	車道旁拒馬的放置位置，已告知管理中心人員。	

30		消防受信總機誤報，聯繫廠商檢視確定狀況。	
31	05/15	日班保全協助買 30L 柴油，大昇消防前來協助測試發電機、注意事項與添加柴油教學。	
32	05/16	因應 05/23 停電，與大昇消防聯繫，預計明日做斷電測試，確認電梯是否能正常運行。	
33		撰擬水景馬達、備用燈具、wifi 分享器與 switch 會辦單。	
34		出入小門螺絲鬆脫，已請晚班保全協助鎖緊。	
35		配合新秘書第二天正式上任，提前至 8 點上班。校正其工作流程，校正管理費收取細節、金錢點收順序、財報應注意事項與要點；excel 基礎使用方式、表格製作、住戶資料表更新內容與要點。	
36	05/17	因應 05/23 停電，大昇消防做斷電測試，B 棟無障礙電梯無法運行。	
37		已請富士達電梯搶修 B 棟無障礙電梯；並製作公告。當日恢復正常運作。	
38	05/18	B2 之 No.5 CO 探測器警報 5 警報 (已前往察看現場狀況並記錄)。	
39	05/19	富士達前來進行檢修 A 棟 I 號電梯鋼索，經測試，狀況並不順利，無法以他方案處理，因此仍擬用原方式更換鋼索。	
40	05/21	演練 05/23 停電員工配合流程，確保錯誤降到最少。	
41		連續約一星期，幾乎每日約在 11 時左右，B2 之 No.5 CO 探測器警報有警示，前往巡邏無狀況。總委表示調整排風設備，由原 12 點改至 10 點後，繼續觀察。	
42	05/22	欣南瓦斯臨時前來檢驗瓦斯洩露遮斷監控系統。建議前方勿放物品，以免意外發生時來不及遮斷，先前已將大部分物品分別依新品、舊品兩類型放置於 B 棟安全梯倉庫，保持淨空。	
43		大昇消防改善估價單\$59,379，經總委檢視後，廠商做確認後回答內容如下： 1.【位置】電流表新品 (\$620)：師傅確認中 2.【位置】壓力表新品 (\$350)：B2 消防機房	

		3.【位置】差動探測器新品 (\$320*7)：B1 停車位 86,88 前、68 上；B2 停車位 6,19 前、3 號上。 4.【故障內容】排煙閘門馬達 (\$2800*3)、排煙閘門測試無動作修理 (\$1500*2)：為馬達或線路故障。	
44	05/23	台電停電相關作業。	
45	05/24	復電後，部分設備與燈光或有錯誤 (已發公告)，巡邏盤查。	
46		大門 LOGO 處燈光白日即亮起，保全已調整。	
47	05/25	住戶反應陽台冷氣管正上方結晶化現象。	
48	05/26	聯繫富士達廠商，更換年度電梯安全許可證。	
49	05/29	甲鼎清潔公司送來重新規劃之初步清潔區域分配與路線圖，討論更正數據與路線。	
50	06/02	建築物公共安全檢查缺失改善部分，誠美工務已完成更換防火木門，去電廠商請其協助申報。	
51		校對存摺與收據，補開轉帳、現金存款收據；銀行存款、與公司會計逐筆核對已收取之管理費帳務；將準備好之資料送回公司以製作 5 月財報。	
52		元誠捲門前來調整秒數、並另協助檢查柵欄機械、以及紅綠燈感應狀況。	
53		印表機廠商前來協助更改列印設定相關問題。	
54	06/05	住戶反應部分住戶進入 B1 行車車速過快。	
55		DUSKIN 檢視並準備估價本社區大樓牆面清洗。	
56		清理鳳凰木下大型掉落樹枝、車道水溝落葉。	
57	06/07	富士達電梯前來檢查 A 棟非障礙電梯頓挫狀況，未找到確切原因。以潤滑油逐層加強保養，請社區觀察是否狀況改善。	
58		新光已處理狀況： 1.車道燈號連動狀況：車道紅綠燈標誌出現異常為控制設備當機狀況導致，重啟後已恢復正常，將持續進行。 2.送回住戶送修之對講機。 3.確認 B2 No.5 CO 偵測器故障，已請原廠協尋。	

		4.與消防廠商配合，完成消防連動門禁開門工程。	
59	06/08	A棟BI往南側往B2之自動門內對外側感應器無法使用，陳督導主任前來協助重啟後仍無法正常運作，今日廠商前來檢視確認感應器損壞，並表示上次是對面的壞損。廠商係由高雄前來，已更換，並回復正常運作，發票將以郵寄方式處理。	
60	06/09	60號車位前積水，已前往確認並非漏水，而係上和環保之冷凝水。	
61	06/10	住戶飼養寵物於電梯內小便，已請清潔人員前往處理。	
62	06/11	住戶反應車道積水、IF車道入口有臭味，已請清潔人員清理。	
63		住戶反應本次噪音防制公告可列為使用範本。	
64	06/12	社區小門無法關閉，高展通訊檢視後確認小門固定處缺了料件，導致無法卡上，需另尋材料零件商。已去電久銘實業，查詢維修紀錄後表示去年曾經處理本社區鐵門，將安排業務接洽，目前無法確認時間點。	
65		持續大雨，車道口可能積水已請清潔人員隨時前往處理，並請保全加強巡視。	
66		寄發第五屆區分所有權人會議開會通知單、議程及委託書；並準備提案單放置於櫃檯。	
67	06/14	社區小門已修復（零件掉落）。	
68		奇炫清潔已提供本社區大樓牆面清洗估價單。	
69		A棟10-14F偵煙器外線故障問題已排除。	
70		國成物業檢視並估價本社區大樓牆面清洗。	
71	06/15	因應06/16-06/17鳳凰木修剪準備：準備三角錐加強交管、告知同仁若有機車離開即刻將三角錐放上以能淨空該處、至對面社區管理室告知狀況。	
72		國成物業提供本社區大樓牆面清洗估價單。	
73		34、35、36車位積水，已請清潔人員前往處理，須持續進行是否為先前住戶所述之汙水滲漏。	

74	06/16	幸運草園藝修剪鳳凰木，說明今年鳳凰木三月、四月時即陸續開花，未感覺茂密花開，但莢果很多。鳳凰木剪枝原則：係針對樹冠層的不良枝...枯乾、交纏、病蟲害、影響樹木正常生長的、下垂，以及末端徒長枝條，並且把樹冠層稍做疏刪修剪，讓陽光可以照射進來，可降低病蟲害的發生率。	
75		再次檢視及校對區分所有權人資料，以準備印製： (1)區分所有權人名冊、(2)第五屆區分所有權人出席人員簽到表、(3)選舉委員選票；以及大圖輸出之資料。	
76	06/20	里長偕同市府交通局人員前來將門口機車格脫落之白漆補上。里辦公室來電說明：1.市政府交通局接獲反應，此處機車格嚴重不足。2.在未擋到社區出入口前提下，前來增設5格機車停車格。3.增設停車位係市府交通局權限，因此並未事先通知社區。	
77	06/21	甲鼎負責人前來督導，協助處理環保室前地板髒污部分，表示用強力清潔劑會傷表皮，帶來相對較溫和之清潔藥劑處理稍有成效，建議購入處理幾次即可。已經財委核可，準備購入。	
78	06/23	(1)區分所有權人名冊、(2)第五屆區分所有權人出席人員簽到表、(3)大圖輸出-議程、選票統計表，已印製完畢。70份裝信封袋內含：(1)選舉委員選票-大印已蓋、(2)自衛消防編組資料、(3)會議手冊、(4)原子筆、(5)表決牌。投票箱、瓶裝水已備齊。	
79	06/24	區權人會議場佈與資料已齊備90%，簽到表(鉛筆標住戶號)；投票箱、瓶裝水、70份裝信封袋、報到桌、攝影機、整年度財報就定位。	
80		去電區分所有權人詢問是否參與明日會議。	
81	06/25	地板輪痕以檸檬酸稀釋溶液清潔後效果尚佳。	
82	06/26	檢討包裹、信件與委託物收受的流程，期望未來降低錯誤的機率與更容易追蹤物品去向。	
83		管理中心演練並確認明日停水相關因應步驟與方式，已請晚班保全於5:00將頂樓水塔補滿。	
84		已向樂清DUSKIN、國成物業說明建物外圍含凹進去的窗戶部分需合併清洗後，請其重新報價。	

85		整理區分所有權人會議市府報備資料。	
86		關閉半月池與圓月池進水馬達，待氯錠消耗完畢後(約下星期)安排清洗水池。	
87		調閱車道監視器，確定倒數秒數與紅燈之間的關係。發現秒數稍短，向新光請教後，已將柵欄機設定重啟。	
88	06/27	因應停水，已請保全隨時注意頂樓水塔與地下室水箱狀況，務必於達成降低對住戶影響前提下，仍能保持機械正常運行。	
89		提供地下停車場新款燈具報價單送委員過目。	
90		中繼器(大昇消防)、LED 燈座及 E27 燈泡(華威照明)會辦單已置放於櫃檯，待總委核示。	
91	06/30	請清潔人員試刷社區外圍開放步道，青苔可處理，然已呈黑色部分，詢問負責人後，表示該部分需特殊清理(高壓水柱)方能處理。	
92		已損壞之 CO 偵測器請大昇協助拆掉電源，避免聲音持續驚擾住戶。	
93	07/01	排風機、擾流風機自動控制器損壞，大昇今日已前來查看同時報價，會辦單陳核中。	
94		檢視管理中心人員使用之磁扣磁卡，清潔人員*2 磁扣與櫃檯 2 磁卡、1 磁扣權限保留，其餘刪除。	
95	07/02	已聯繫大昇訂製控制器與中繼器，並請保全固定時間開啟排風扇與擾流風機。	
96		進行圓月池清洗作業。	
97	07/04	已向樂清 DUSKIN、國成物業說明建物外圍含凹進去的窗戶部分需合併清洗後，請其重新報價。樂清已重新報價。	
98	07/05	新光已更換 B2 之 No.5 CO 偵測器。	
99	07/09	區分所有權人會議紀錄已完成，已於 07/07 郵寄、發送紙本至住戶信箱，並完成公告。	
100	07/11	半月池已清理完畢，未來將固定排程清洗。	

101		向幸運草園藝反應：1.頂樓植栽狀況、2.螞蟻啃咬草花、3.櫃台旁琴葉榕更換問題。	
102		秘書袁嘉穗到任，進行交接工作。	
103	07/15	更新社區財務秘書工作內容細目&內容說明。	
104		清理 A 棟頂樓木地板下方落葉與淤泥積沙。	
105	07/17	大昇消防保養日：發電機蓄電池(107 年安裝)建議做預防性更換。	
106		有關外圍步道的立柱燈與 BI 燈管不亮，係配電盤分路開關跳脫所致。經整體檢查後已復原，非定時器問題，今日已更換部分步道光衰立柱燈泡，其餘待下月大昇保養日。	
107		國成物業表示外牆凹進去部分可協助處理，不另加價，以原始報價為主。	
108		新光寄回住戶已修繕完成之對講機。	
109	07/18	富士達電梯新年度保養合約送達。	
110	07/21	準備沙包因應強驟雨。	
111		永新衛生行清理 A 棟頂樓三處阻塞排水管。	
112		請清潔人員加強地下室積水細節部分清理。	
113	07/22	住戶建議打開地下室排風機，以利積聚水氣散去。	
114	07/23	門禁開啟狀態顯示有誤 (KTV、健身房)，與新光聯繫後，對方回覆：可能是那兩處的結線架構不同或是沒有門位偵測，已請其下月保養日協助處理。	
115		已交辦日班保全，於每日於巡邏時，截水溝巡視狀況拍照上傳群組，如果有堵塞或是落葉，需同時告知清潔人員，協助處理後，再次拍照上傳。	
116		圓月池出現不明小碎石，查詢來源中。	

(三) 未完成事項：

項次	日期	重要事項報告	備註
I	03/03	T5 燈管到貨。	持續

社區光衰燈管燈泡與損壞燈座更換	03/04	進行地下室損壞燈管更換共 37 支，其中 19 支更換後會亮，其餘 18 支更換後也不亮，原因待釐清。	進行
	03/20	已由誠美工務協助釐清非現有迴路問題，待 03/29 大昇保養作業，協助確認是否為燈具損壞。	
	03/29	大昇確認燈具損壞。總委提供修繕思路為：損壞部分先行更換為 LED 燈具以節約用電。	
	04/19	LED 燈管、E27 燈泡、LED 燈座會辦單簽核完成。	
	05/08	更換 A 棟 6 樓內側梯廳夜間 AR 燈泡*2。	
	05/13	83 車位燈管不亮，再次檢視地下室燈座狀況。	
	05/22	華威照明燈具已送達，AR 免用驅動燈泡*30、2 尺燈管*30、晨光吸頂燈*1，點收完畢。	
	05/31	大昇消防保養作業，原預計請其協助更換地下停車場燈座，然該款燈座係一體成形款，未來無法更換燈管，因此另尋他款。 富士達電梯協助更換 A 棟無障礙電梯燈管。	
	06/15	更換地下停車場 7 組 T5 燈管、確認較 3 月統計時，新增 10 組損壞之燈座。	
	06/17	打開日夜間所有梯廳燈後，前往檢視並統計 AB 兩棟個梯廳夜間 AR 燈泡壞損情勢，現階段小計 11 組。今日大昇前來取件時，協請其先行更換已影響夜間照明之其中 3 組，其餘待下月保養日。 更換 A 棟樓層 AR 燈泡 3 組。	
	06/30	更換 A 棟非無障礙電梯、B 棟兩部電梯燈管。	
	07/17	大昇保養作業更換燈座，作為實驗。 更換樓層損壞燈泡，本次更換 AR 燈泡：A 棟 6 樓內梯廳中右（左）日燈、8 樓內梯廳中左（左）日燈、10 樓內梯廳中左（右）日燈、12 樓內梯廳中左夜燈。A 棟 14 樓安全梯間 E27 燈泡。 外側步道與中庭 10 組光衰立柱燈泡。	
	07/21	偕同委員檢視已更換新款燈座之狀況，決定全面使用黃光款。	
	07/22	電聯請廠商報價、並同時談論有關已採購之燈座退換事宜。	
	07/22	誠美工務下午前來檢視燈座狀況，並將協助另尋類似款式。	
	08/04	已提供誠美工務地下室燈座之正確尺寸。	

2 建築物公共安全 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 進行
	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 B1、B2 逃生梯防火門與消防系統未連動解決方案。	
	05/15	誠美工務偕同全振木工至社區，更換 A 棟頂樓廁所、B 棟 1 樓 2 貯藏室之防火木門。	
	05/31	新光保全偕同誠美工務前來處理建築物公共安全缺失之連動問題；更換 B 棟電梯之繼電器故障機板。並去電大昇消防請其協助申報、提供報價單。	
	06/07	誠美工務偕同一陽消防再次前來處理消防連動設定問題。	
	06/16	第二次建築物公共安全缺失檢查會辦單已核准。	
	06/29	大昇消防已取同意證明文件，準備安排時間辦理。	
	07/25	大昇消防進行第二次建築物公共安全缺失檢查。	
	08/03	消防連動測試，確認無誤。	
3 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。	待住戶 確認中
	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 B1-85 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	誠美建商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 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，補土。	
	05/10	上漆完畢。	
	05/15	向 44 車位車主報告修復已完成，住戶回復：最近下大雨，等確定滿意後告知管理中心。	
4 電梯手動釋放煞車鋼索更換	04/13	04/12 晚班保全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。	持續進行
	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。	
	05/19	富士達工程人員表示或許另種方法，可處理鋼索變長的問題。如能解決，則不需更換鋼索 \$8,085 元之改善費用（會辦單已簽核），經測試後狀況並不順利，無法以此方案處理，因此仍擬用原有方式修繕	
	05/23	測試 A 棟非無障礙電梯剎車釋放鋼索。 本社區 A 棟之鋼索長度較一般更長，材料訂製中。	
5 台電停電作業	04/19	台電至社區寄發 04/22 停電通知單。	持續進行
	04/22	關閉 B2 抽排風系統、車道柵欄機、A、B 棟客梯運行。	
	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	台電人員至社區確認台電電機室工具，並告知下次停電作業已排期中，並檢視電力系統，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。	
	05/08	8095 反應對講機無法使用，已告知廠商明日將至社區保養，協助拆機事宜。	
	05/09	停電導致新光室內機韌體故障。6065、8095、6031 對講機已現場收修復；6042、8092 對講機需帶回處理，另通知完成修復時程。6043 待新光 10 日保養日廠商親取送修。	

05/10	停電通知單送達，預計於 05/23 (二) 9:00~16:30 全戶停電。
05/12	台電人員檢查饋線設備。饋線設備(FTU)為目前手動化開關的控制設備，本日係竣工前檢查作業。 05/23 停電，係 (原) 手動化開關更換為 自動化開關。更換目的：為使用電品質更佳、縮短停電復電時間、加強用電安全性。 現階段手動化開關，若有狀況時，需電話聯繫，人員必須到場方知曉正確錯誤訊息，時效上易有延誤。更換為自動化設備後，可由台電管理中心於最快時間掌握情勢，最快時間解決狀況。
05/12	新光收取 6043 對講機。
05/15	為減少 05/23 停電時間，台電人員臨時將 800 公斤重的設備，先行吊運至社區。
05/15	為 05/23 停電做準備，已請保全前往購入 30L 柴油，並商請大昇消防前來做發電機測試、注意事項與添加柴油教學。
05/17	為 05/23 停電準備，請大昇消防前來做斷電測試，確保緊急發電機運作順利。測試後，A 棟電梯正常運作，B 棟無障礙電梯暫停運作，已緊急請廠商前來修繕。
05/22	6065 反應對講機狀況仍不順。
05/23	停電當日，台電機組人員施工。 第一階段 (承包商工程部分)：安裝達 800KG 重量之「自動化開關」。 第二階段 (台電市巡人員)：「自動化開關」開啟設定台電專屬帳密，與控制中心連線，達自動化操作目的。 第三階段 (承包商工程部分)：將「自動化開關」連接線路，最後開啟。提前至約 15:30 回復供電。
05/23	藉停電機會巡查社區，確認緊急發電機供電狀態。支援部分如後所述：(1)A 棟：大廳大門、各層樓梯廳、B1B2 梯廳暨電動門；(2)B 棟：大廳大門、大廳電燈、頂樓梯廳；(3)櫃台：監視器；攝影機、R 型受信總機、火災廣播主機、消防相關設備；(4)地下停車場：B1 至 B2 車道燈光。 不支援部分：(1)A 棟大廳、辦公室、冷藏冷凍櫃、網路設備(APP 無法使用)；(2)B 棟除頂樓外之

		各樓層梯廳、BI&B2 梯廳暨電動門。 因不具備不斷電系統，櫃台之瓦斯偵測系統、包裹信件、APP 系統主機，重新開機後有當機現象。	
	05/23	停電期間部分攝影機無法運作 (鳳凰樹 1,2、A 棟頂樓南面 2、AB 棟電梯內、B 棟大門、健身房、宴會廳 1,2、2F 公設入口、KTV)。 已請新光保全派員處理，並同時檢查網路線狀態。	
	05/23	停電復電後，消防總機持續發出障礙警報，請大昇消防前來檢修。 斷電測試後各層樓防火閘門關閉無誤，同時公告請住戶不須驚慌，並請保全協助至各層樓一一開啟。	
	05/23	停電復電後，為確保電梯運行無誤，請富士達電梯前來檢修。同時再度測試 A 棟非無障礙電梯剎車釋放鋼索，暫停使用電梯一小時。	
	05/24	6073 反應對講機有狀況。	
	05/26	8082、8095、6045 反應對講機有狀況。	
	06/15	台電人員 (電纜線包商) 前來檢視 05/23 所更換之自動化設備開關狀態，確定運行良好。	
	06/20	台電人員前來辦理 05/23 所更換之自動化工務設備 (光纖部分) 施工完驗收檢查	
	07/15	新光已寄回修繕完畢之四台對講機：8095、8082、6045、6073。已協助住戶安裝完成。	
	07/17	8051 表示對講機因停電損壞，先前未拆修，已送至櫃檯。	
	08/02	送修 6052 對講機。	
6 化 糞 池 清 理	08/04	送回已修繕完成之對講機：8051、6133、6092。	持續 進行
	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)。	
	05/01	永欣企業社提供今年化糞池清理報價單\$13,500。	
	07/04	市府再次來文提醒：化糞池清理須於 11/30 前申報完畢。	
	07/09	聯繫廠商後，對方表示須待 08/01 申請水肥方知正確清理日期。	
	08/04	再次與廠商確認清理日期，待回復。	

7 無障礙電梯標示	04/27	富士達進行電梯合格證檢查，現有證 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 (IF 與 BI, B2 的地方缺少 I 塊無障礙標示)；各層樓無障礙電梯前須有一塊導盲磚。	持續進行
	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。	
	05/26	富士達前來更換許可證，到期時間 113/05/29。	
	07/03	富士達前來標示須貼無障礙標示貼紙之位置點。	
	07/18	富士達電梯業務帶新年度合約，並再次說明標示重要性，已請其作資料統整，以利對管委會說明。	
8 防撞條	05/02	609I 為禮讓 804I 不慎撞上 B2 柱子防撞條，將尋廠商報價後，請其至管理中心填寫修繕申請表。	持續進行
	05/04	請夜間保全協助尋找先前可能剩餘之防撞條未果。	
	08/06	與廠商聯繫後，對方表示須確定同款防撞條是否有庫存後報價，安裝部分如若不急，可到台南時一併處理，待時間確認後將一併告知。	
9 地磚破損	05/03	車道上方兩塊地磚破損，準備找廠商修復。	持續進行
	05/23	停電當日道縮減，轉彎難度增加許多，汽車壓過石材導致小部分碎裂。	
	07/17	聯繫廠商未果，確認通訊錄上電話錯誤。	
	07/18	已聯繫廠商，已提供數量及尺寸，待其報價。	
	08/02	再次電聯廠商，對方表示近期工作忙碌，將盡快處理。	
10 消防缺失改善作業	05/08	本年度消防設備安全檢查（大昇）：檢查火警廣播，排煙設備，消防泡沫撒水，緊急照明標示設備初步檢視後，出口燈壞損較多，部分排煙閘門無法順利開啟，緊急照明燈小部分壞損，零星幾支滅火器失壓。	持續進行
	05/15	消防隊受理。	
	05/20	大昇消防送消防設備安全檢查整份資料至社區。	
	05/31	製作會辦單送委員簽核。	

	06/16	會辦單核准。	
	06/28	大昇消防確定受理改善作業。	
	08/03	消防缺失改善，其餘待 08/12 處理。	
II 驟雨致地下室積水情事	06/11	早上驟雨致 BI 車道口積水，積水集中在入口處，已請人員前往協助處理完畢。	持續進行
	06/26	驟雨導致車道出入口積水，積水集中在入口處，經理與日班保全前往處理，已於 19:50 處理完畢。	
	07/21	急暴雨致地下一樓大積水 (當日大同林森地下道亦因暴雨交通管制)，協助清理住戶共 13 名。 暫時用透明桌墊版將截水溝兩邊截住做緊急處理。	
		6141 建議地下室排風機全開，使積聚水氣散去。 已確定持續開的耗電量不會超契約容量的上限，夜間手動開啟 2 小時。	
	07/22	誠美工務人員上午檢視截水溝狀況。 下午前來評估另開排水孔洞可能性。	
		夜間手動開啟 3 小時地下室排風機，讓可能積聚水氣散掉。	
		於車道兩旁放置沙包，嘗試能否擋住暴雨時的最大水流。	
	07/23	上午以大型水桶瞬間倒水、水管持續放水測試沙包能否阻絕水流。發現以水管持續放水時，仍有部分水透過沙包流至下方。	
		已交辦日間保全每日於巡邏時，截水溝巡視狀況請拍照上傳群組，如果有堵塞或是落葉，請告知清潔人員，協助處理後，再次拍照上傳。	
	07/25	急暴雨致地下一樓再積水：誠美工務至社區 BI 協助清理並觀察截水溝管線發現排水情況異常，立即請廠商至社區察看並安排工事。	
	07/26	誠美工務至社區 BI 疏通截水溝管線、B2 廢水管加裝清潔維修孔。並告知管理中心每年都應清理排水管線，非表面無阻塞即為正常。	
	07/27	誠美工務前來檢視截水溝排水狀況。	
	07/28	截水溝巡視狀況：水流不順，已稍有堵塞現象，更換過廚房濾網後，順利排除。	

	07/29	誠美工務偕同採光罩暨玻璃廠商，前來評估車道採光罩可能性與截水狀態。	
	07/30	於誠美工務另案清理截水溝後，水流更為順暢。現階段流速正常，但為避免小落葉進入廢水管，目前以廚房濾網罩住高罩落水頭。並已請保全巡邏時，隨時注意需更換。目前管理室幾個濾網為6141 劉小姐幾天前所支援，已請秘書向財委說明，申請購入大包裝廚房濾網以因應之。	
	08/03	誠美工務更換 B2 廢水管線，讓水流更為順暢。	
12 管理室 冷凍庫 溫度無法下降	07/10	冷凍庫無法製冰，緊急聯繫廠商前來處理，並與尚未取件（冷凍物）之住戶聯繫請其盡快取回避免損壞。師傅檢視後，表示設定似被重製，或是曾經因停電重新啟動，硬體部分並無狀況，僅部分需做灰塵清理。	持續 進行
	07/11	今日早上為-4 度，與廠商電聯後表示冷凍庫除非必要，請暫時不要開啟，觀察溫度是否持續下降(昨天已前來設定為-18 度)...這兩天若未持續下降，則尚須另外檢修，觀察是何種狀況。	
	07/14	經兩日觀察，溫度仍僅能保持-8 度(冷凍狀況不佳)，已聯繫廠商，將安排師傅前來處理。	
	07/15	與廠商確認，暫訂 07/17 前來處理。	
	07/17	經一星期觀察，發現溫度無法降至-8 度以下，物品無法結冰，內側風扇達到一定溫度仍無法順利運轉，請廠商再次檢修後確定為"電腦控制器"損壞，感溫棒有問題，需更換新品，廠商報價\$3800 元。電聯經總委同意後緊急更換之。	
	07/18	觀察溫度仍無法下降、內部風扇未運轉，已聯繫廠商再次處理。	
	07/19	廠商再次前來檢視接線狀況，目前可正常運行。	
	07/20	經一夜觀察，冷凍庫已能製冰，然風扇運轉狀況似仍不順。	

	07/21	冷凍庫製冰風扇達一定溫度未運轉，師傅再次查詢後，確定是一開始的接線狀況需調整。 本社區冷凍庫未有照明部分，為能順利運轉方便使用者查看狀況，師傅將風扇線路接在照明上。 儀錶板上只要維持照明燈亮，冷凍庫即可維持正常運轉，修繕完成，持續進行。	
--	-------	---	--

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 050701	第五屆區分所有權人會議討論案	1. 時間：改為 06/25 (日)上午 09:00 報到，09:30 開議。 2. 地點：A 棟二樓聯誼廳。 3. 管理中心安排籌備工作之時程如下： 06/12(一)公告會議通知及送達資料。 06/12(一)~06/19(一)住戶提案。 4. 會議紀錄送達 07/07。	完成
議案 050702	化糞池清理案	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。預計於 09/08~10/08 辦理。 4. 待 08/01 廠商向市府申請申請水肥方能確認施行日期。	持續進行

肆、討論事項:

一、【議案 072301】大樓外觀清洗案。

說明：

1. 依第 112/06/25 五屆區權會決議同意辦理大樓外觀清洗。
2. 另確認大樓外牆凹進去範圍須同時清洗，廠商已應允。目前確認 8 月 10 日後可安排清洗。兩家廠商(樂清、國成)報價明細如下：

估 價 單

ESTIMATE

客戶名稱：誠美樸真社區管理委員會

聯絡人：邱小姐

電話：06-2141717

日期：112 年 06 月 15 日

品 名	數 量	單 價	金 額
一. 工作名稱：外牆清洗工程			
二. 工作地點：台南市中西區五妃街 6、8 號			
三. 工作範圍：1. A 棟 1 樓至 14 樓外牆部分			
2. B 棟 1 樓至 12 樓外牆部分	乙式	420,000	420,000
四. 工作項目：1. 大樓外牆推開窗清洗			
2. 大樓外牆橫拉窗清洗			
3. 大樓外牆女兒牆玻璃清洗			
4. 大樓外牆磁磚清洗			
五. 工作材料：1. 西德 UNGER 洗窗工具組			
2. 美製 3M 中性清潔劑及純脫洗潔精			
六. 工作機具：1. 西德 SECALT 移動式洗窗機			
<經勞工局勞工檢查所檢驗合格>			
2. 義大利 LAVOR WASH 高壓清洗設備			
3. 快拆式移動式鷹架			
七. 工作人員：1. 吊籠自動檢查人員證照			
2. 吊籠使用人員證照			
3. 屋頂作業主管證照			
4. 大樓設備技術人員證照			
八. 管理人員：1. 勞工安全衛生甲種業務主管證照			
2. 勞工安全衛生乙種業務主管證照			
3. 勞工安全衛生現場監督人員證照			
4. 勞工安全衛生管理人員證照			
5. 職業災害急救人員證照			
九. 工作保險：1. 僱主意外責任險			
2. 營繕承包人員意外責任險			
十一. 工作進度：配合貴管理委員會進度施工			
十四. 工作配合：1. 請貴管理委員會之水電提供			
2. 花草樹木由貴管理委員會自行負責遷移保護			
十五. 工作重點：以不破壞建物建材本身為主			
十六. 營業稅金：採外加 5% 營業稅			
十七. 備 註：1. 以上報價已包含人員、機具、材料及保險等費用			

臺南市東門路三段 37 巷 73 號

TEL：(06)2682346 · 2697572

FAX：(06)2694868

http://www.kuo-cherng.com.tw

高雄市前鎮區民裕街 51 號

TEL：(07)3347508 · 3347509

FAX：(07)3347340

E-mail:b23864219@yahoo.com.tw

公司簽章：

誠美樸真社區清洗報價單

此次能有機會針對 貴公司之外牆清洗進行服務提案,甚感榮幸,
亦祈 能不吝指教為荷,在此謹致上最誠摯的謝意。

一、提案說明：

外牆代表著整體企業形象，我們提供了專業外牆清潔服務。

專業的清潔團隊與工作人員，搭配各式不同的專用清潔劑與清潔器具工法，
維護您的對企業整體清新亮麗的形象。

二、清洗報價名細表:(AB棟)

報價日期：112年6月26日

項目	品項	數量	單位	單價	小計	施作標的
1	垂降作業A棟(14F)	6	天	25,600	153,600	
2	垂降作業B棟(12F)	5	天	25,600	128,000	
3	鷹架作業2樓以下	1	天	24,000	24,000	
4	保險費	1	式	9,000	9,000	
5	管理費	1	式	36,000	36,000	
	小計				350,600	
	營業稅(5%)				17,530	
	合計(含稅)				368,130	

備註：

1.外牆專用藥劑不傷外牆材質，工程符合高空安全合格標準作業。

2.施工天數依現場狀況及天氣做調整

3.施工工期預估約6-7日

4.已受損格柵無法透過清洗復原，以沖洗方式為主

5.A、B棟僅能以垂降作業施作



樂清服務股份有限公司
聯絡電話：(02)2999-8336
行動電話 0937-328-302
承辦人員：鄭羽博



決議：考量人員專業度、器材與安全性，決議請國成物業辦理

1. 請廠商：

(1) 以平面圖確切標示外牆清洗部分範圍。

(2) 提供清單：明確告知住戶應配合事項。

2. 確認實施日期後，請管理中心於一星期前公告周知。並須說明：
安裝有隱形防護網者，清潔效果定較未安裝者稍差。

二、【議案 072302】水塔清洗案。

說明：

1. 前次水塔清洗係 111 年 7 月 19 日。
2. 伯克鍊物業管理服務契約(111/10/31~112/10/31)回饋項目之一；自 112/02/15 合約異動後取消該項目回饋。
3. 先前社區該項工作由潔瑞清潔公司承攬。
4. 詢問報價後，明細如下：

合約異動協議書

立協議人 誠美模真社區管理委員會 (以下簡稱甲方)
伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就雙方 111 年 10 月所簽訂之物的編號 111KT017-4 號管理服務契約，協議變更說明如下：

壹、雙方協議將物的編號 111KT017-4 號的附件三變更服務內容。

一、原清潔人員服務自 112 年 02 月 15 日起取消派任價金同本協議書如附件

二、物的編號 111KT017-4 與保的編號 111KT017-4 合併清潔回饋項目如下二項取消：

(1) 地下室蓄水池、頂樓水塔清洗二次/年。

(2) 環境消毒二次/年

三、本契約第六條服務費用變更更新為新台幣：壹拾萬壹仟捌佰伍拾元整。

貳、上述變更契約終止日期內有效，其餘各項不變。

參、以上雙方同意變更，壹式貳份由甲、乙雙方各執一份留存。

甲方：社區名稱：誠美模真社區管理委員會
主任委員：楊靜利
管理組織統一編號：85579517
地址：台南市中西區五妃街 6 號

乙方：公司行號：伯克鍊公寓大廈管理維護股份有限公司
負責人：柯清丰
統一編號：24387290
地址：台南市安平區慶平路 571 號 11 樓

中華民國 112 年 02 月 02 日

2 頁 | 1



潔瑞清潔有限公司
台南市安南區永福路 236 巷 18 號
公司電話：06-2995208
公司傳真：06-2997053
信箱：jruei.clean@gmail.com

工程估價單

[日期] 2023/7/19

[客戶實號] 誠美模真

[聯絡人] 管委會

[地址] 台南市中西區五妃街 6 號

[電話]

[傳真]

項目	工程名稱	數量	單價	金額	備註
1	水塔清洗工程 上水塔 2 顆 蓄水池 2 顆	1	12,000	12,000	未稅
開收據可為 12000 元整					
				小計	12,000
				銷售稅	600
				合計	12,600

報價人：張峰鈞

電話：0900-009-699

本報價資料於 30 日內有效。

若接受報價，請在此簽名並寄回：

感謝您的惠顧！

決議：總務委員洽談後，確認本次水塔清洗將仍由伯克鍊物業回饋。

伍、臨時動議：

一、【議案 072303】A 棟一樓大廳冷氣開放時間調整案。

說明：

1. 第三屆第 5 次管理委員會議 (2022.04.30) 決議
A 棟大廳的冷氣開關原則決議：

- (1)每年五月~九月期間 12:00~19:00 符合以下條件可開冷氣：室外溫度超過 32 度(溫度計放陰影處，不能太陽下)、或室內溫度超過 30 度。
 - (2)大廳挑高，由於熱空氣上升、冷空氣下降，而冷氣機在高處，冷氣機溫度設定運轉溫度暫定 28 度，等實際現場確認再行調整，或許就能維持大廳之冷房效果，待測試之後再決定冷氣設定的溫度。
 - (3)請管理中心採購一支溫度計，放置大廳並張貼溫度紀錄表。
2. 第三屆第 7 次管委委員會議 (2022.07.17) 修正。
- 社區節電措施：A 棟一樓大廳空調開放時間原為 12:00 至 19:00 改為 14:00 至 21:00，以節省用電量。
3. 管理委員會 2023.07.02 群組討論，於本次會議決議追認。

決議：A 棟一樓大廳冷氣開放時間改為 12:00-21:00。

※ 每年五月~九月期間符合以下條件可開冷氣：

- (1)室外溫度超過 32 度 (溫度計放陰影處，不能太陽下)
- (2)或室內溫度超過 30 度。
- (3)大廳冷氣溫度設定為 28 度 (含以上)。

二、【議案 072304】管理費收取方式調整討論案

1. 現階段收取管理費用方式有二：(1)櫃檯現金繳款、(2)匯款轉帳。
2. 為避免人員接觸現金可能產生之風險，電洽第一銀行有關管理費代繳業務，等候回覆中。
3. 同時電洽中國信託回覆如下：使用企業收款管理服務，住戶可透過 ATM、超商、網路銀行或 ATM、臨櫃等多元通路繳費。住戶端於便利商店繳款時收取 6~8 元不等手續費、企業端收取約 15 元手續費。

決議：請管理中心再洽上海銀行，並與第一銀行確認戶數、手續費與辦理方式，待全部資料收齊後交付管委會會議討論。

三、【議案 072305】富士達電梯續約案。

1. 富士達電梯維護保養合約於本年度 7 月 31 日到期。
2. 新合約除日期變更外 (112/08/01~113/07/31 外，內容不變)。
3. 請參閱附件檔案。(111 年暨 112 年合約)。

決議：新年度合約確認無誤，同意續約。

四、住戶意見反應單彙整。

戶別	意見內容與管委會回覆
8112 (07/05)	先前就有交代若有掛號信包裹需額外電聯通知，沒有用 APP 的習慣，以前都會特別電話通知，為何現在沒有了？請告知先前未通知有掛號信件當天之值班人員。
管委會回覆	1. 未下載使用 APP，將錯失即時公告訊息與信件通知之權益。 2. 請管理中心製作公告 QRcode，協助引導尚未下載住戶使用。 3. 自 9 月 1 日起，全面以 APP 通知掛號信件與包裹之收發，不再另電聯通知。
8101 (07/11)	1. 經理上班班表是否可提前公告 (上班時間)。 2. 一個社區經理連續數日 7:00~16:00，請問社區庶務誰負責？
管委會回覆	1. 原始設定係經理與秘書同時上班時，經理上班時間為 10:00~19:00、秘書 7:00~16:00；如一位排休，另位上班時間為 9:00~18:00。然為能配合廠商工作時程，經理須提前至 8:00 上班以能因應之。向管委會報告後，於 07/10、07/11 試行經理與秘書上班時間對調。優點：(1)能早於清潔人員 1 小時到社區即時巡邏。(2)能配合維修廠商時間，避免對方等候，事情可處理得更為完善。 2. 經試辦後，決議自即日起，經理上班時間固定為 08:00~17:00、秘書 10:00~19:00。 3. 為免耽誤社區重要工作事項，當有以下情事時，經理與秘書兩者共班不排休：(1)重要廠商保養或維修日、(2)會議日、(3)社區大型區域清潔日、(4)重要節慶活動、(5)其他已排定重要事項。

	4. 當社區臨時狀況產生 (例：颱風)，經理需調整假期因應之。鑑此，班表須隨狀況調整，將隨時向管委會報告而不再提前公告。
8072 (07/21)	車道積水問題，本人建議車道頂加蓋。
管委會回覆	車道加蓋工程費用龐大，初估超過百萬，宜審慎評估。

陸、散 會