

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：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 | 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 | 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 氣 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 | 購入氣錠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BI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，81 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 |
|----|-------|---|----|
| 1 | 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 BI 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。已去電久鉸實業，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、BIB2 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 所更換之自動化工程設備 (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。 | |
| | 08/04 | 送回已修繕完成之對講機：8051、6133、6092。 | |
| 6 化 糞 池 清 理 | 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)。 | 持續 進行 |
| | 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 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 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 | 6091 為禮讓 8041 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 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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 050701 | 第五屆區分所有權人會議討論案 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 誠美樸真社區管理委員會 (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 月所簽訂之約編號 111KT017-4 號管理服務契約，協議變更說明如下：

壹、雙方協議將約編號 111KT017-4 號合約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、物約編號 111KT017-4 與保約編號 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為新台幣：壹拾萬壹仟捌佰伍拾元整。

貳、上述變更於合約終止日期內有效，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：誠美樸真社區管理委員會
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：柯滄丰
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

台南市安平區永福路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] 誠美樸真
[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：張曉鈞
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 | <ol style="list-style-type: none">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) | <ol style="list-style-type: none">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 | <ol style="list-style-type: none">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

會議主席簽名： 楊靜利