

誠美樸真社區

第六屆管理委員會第五次會議會議記錄

資料編號	(114) 樸真字第 1140304 號
製表日期	114 年 03 月 04 日

會議名稱	誠美樸真社區第六屆第 5 次管理委員會會議		
會議時間	114 年 03 月 16 日(日) 19:00	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 陳怡芝	會議記錄	社區經理 高永倫
出席人員	副主任委員 蘇欣怡；監察委員 李浩迪； 財務委員 王俊澤；總務委員 郭芳吟		
列席人員	東京都物業管理機構 副科長 吳冠瑩		

壹、出席人數：應出席 5 員，實際出席 4 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：本月無搬出及入住住戶

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	5	8	72	5	8
託售戶：1 戶。					
承租戶：5 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. 114 年度 3-4 月管理費收入狀況表-截至 114/3/4 止)

應 收 金 額	應收未收金額					
3-4 月應收	本 期(114/3-4)		前 期(1-2)		累 計	
857, 450	425, 062		0		425062	
未繳戶數(前期)	0 戶					
未繳戶數(本期)	43 戶					
已繳戶數(本期)	43 戶(含預繳)					
催繳情形	電話通知	對講機通知	催繳通知	存證信函	支付命令	強制執行
	0	0	0	0	0	0

2. 1-2 月份財務收支報告：

(1)收入：1,696,376 元；支出：390,593 元；結餘：1,305,783 元。

(2)累計結餘：3,706,440 元(活存：1,580,741 元、定存利息：15,699 元、定存：2,100,000 元、零用金 10,000 元)

3. 第一銀行定期存款明細如下：

存單存款帳號	到期日	利率性質	期數	存單金額(三筆)	單筆利息
60699-098205	115/01/31	機動	12	1,000,000	1,408
60699-098205	115/01/31	機動	12	1,000,000	1,408
60699-098205	115/03/10	固定	12	100,000	
定存金額合計				2,100,000	
114 年 02 月份定期存款結存(含利息)				2,115,699	

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)	無保養維護合約	監控設備、弱電系統維護保養。
舜達企業社	3 月 13 日(四) 3 月 18 日(二)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	3 月 11 日(二)	機電消防設備維護保養。
群運環保(消毒)	3 月 11 日(二)	環保室垃圾兼消毒作業。
興乘實業(汽車轉盤)	3 月 28 日(五)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	3 月 13 日(四)	各棟電梯維護保養。

四、管理中心工作報告：

1. 定期執行工作：

項 目	執行內容	備註
1	添加軟化鹽 1.02/03：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 2.02/10：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 3.02/14：採購天然鹽 20 包。 4.02/21：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 5.02/26：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 6.03/03：添加天然鹽 A、B 棟各一包。 7.03/10：添加天然鹽 A、B 棟各一包。	剩 15 包
2	管理中心公告 1.01/15：113 年 12 月份財報。 2.01/20：春節期間安全管理及注意事項。	

	3. 02/03：法華里-谷關溫泉活動公告。 4. 12/04：車道快速捲門例行保養公告。 5. 02/17：日班保全人事異動公告。 6. 02/17：清潔人員人事異動公告 7. 02/24：114 年 1 月份財報。 8. 03/03：114 年 3~4 月管理費繳費通知公告 9. 03/04：清潔人員人事異動公告 10. 03/10：114 年 2 月財報	
3	添加氣錠 1. 02/03：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 1. 02/20：圓月池 3 顆、半月池 3 顆。 2. 03/14：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。	餘 202 顆

(二) 持續進行部分：

項 目	執行內容	備 註
1	包裹系統簽收手寫板故障。	已完成
2	停車場燈光巡檢。	追蹤管制
3	B1-85 號車位牆面毀損。	已完成
4	B 棟頂樓部份磁磚空鼓膨脹。	追蹤管制
5	B1 及 B2 Epoxy 空鼓狀況。	追蹤管制
6	車道旁進排風口磁磚空鼓。	追蹤管制
7	B1-82 號車位車輛漏機油。	追蹤管制
8	社區公共意外責任 114/01/15 到期。	已完成
9	社區定存帳戶利息轉定存作業，三個月一期。	已完成
10	社區周邊五妃街公有停車位塗銷研討案。	追蹤管制
11	社區清潔維護委任合約研討案。	追蹤管制

五、前期會議工作進度報告：

項 次	議 案	執行情形	備 考
議案一	社區周邊五妃街公有停車位塗銷調整研討案。	殘障停車位往前移至現今社區前已向交通局提出抗議，調整後嚴重影響社區大門人車進出視線，請交通局將車位移至其他地方，交通局回覆目前還在研議中。	追蹤管制
議案二	社區機電消防維護合約研討案。	已與大昇企業社續約完成。	已完成
議案三	社區清潔維護委任合約研討案。	已與濱合議價 85,000 承接，待合約簽訂。	追蹤管制

議案四	B 棟 B2F 汽車旋轉台保養合約研討案。	已與興乘實業續約完成。	已完成
議案五	社區滅火器性能檢修。	經與大昇議價後價格仍然比宏加企業社高，經委員討論後決議由宏加企業社施作。	已完成

伍、討論事項：

【議案一】東海冷凍合約到期討論乙案。

說明：社區環保室垃圾冷藏設備維護保養委由東海冷凍承攬，合約將於 114/04/30 到期。廠商提出原價續約一年(合約金額：\$12,600/年(含稅)，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意社區環保室垃圾冷藏設備維護保養由東海冷凍以 1,2600 元(含稅)續約一年，合約期間為 114 年 05 月 01 日至 115 年 04 月 30 日止。後續請管理中心通知廠商送交合約書供管委會審閱用印。

【議案二】車道口監視器線路更新討論乙案。

說明：車道口監視器因影像消失，經聯絡新光保全查修更換監視器後仍然無法恢復影像，新光保全再次查修確認為線路斷線需更換線路，社區與新光保全簽定保固合約已於 113 年 12 月 31 日到期，故本次更換線路費用需有社區支付，新光保全委由他們配合廠商「成彬科技企業有限公司」報價 8400 元(含稅)，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，請社區經理與成彬科技企業有限公司議價。

【議案三】健身房跑步機跑帶更新討論乙案。

說明：健身房第二台跑步機 2/5 出現故障碼:A-A2，經美迪亞健康器材查修後已回復正常並協助保養，發現跑帶已開始變質恐有使用中斷裂危險建議更換跑帶(跑步機使用至今約 5 年時間均未更換)，美迪亞報價 8000/台，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意先更換第二台跑步機跑帶，後續請管理中心通知廠商安排更新跑帶。

【議案四】地下室 B1 車道出入口 EPOXY 破裂討論乙案。

說明：地下室 B1 車道出入口 EPOXY 破裂子，自 113 年 1 月份上屆委員會多次討論，考量若 EPOXY 重新鋪設，因不同路面材質所銜接位置，在日後保固期過後仍然會面臨到空鼓破裂的情形，為避免日後每二至三年就會面臨到 EPOXY 重新鋪設，造成社區額外的長年修繕金額支出，及施工期造成住戶車輛進出不便，考量鋪設車道磚但因金額超出委員會權限 10 萬元內，又於 113 年度區分所有權人大會，多數所有權人決議仍然繼續使用 EPOXY 修補方式修繕，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，請管理中心尋找廠商報價，取得報價單於

下次會議中討論。

【議案五】社區影印機合約到期討論乙案。

說明：社區與百責影印機租賃影印機 FUJI XEROX DC S2320 合約將於 114/05/31 到期，廠商提出本次續約升級機型 KYOCERA TASKalfa 3212i 需簽約 3 年 800/月，經社區經理與百責協調後基本合約簽訂 3 年，但機器社區使用 1 年後可無條件提前解約無違約金，請委員討論後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意社區租賃影印機由百責以 800 元/月(未稅)續約，合約期間為 114 年 06 月 01 日至 117 年 05 月 31 日止(使用 1 年後可無條件提前解約無違約金)。後續請管理中心通知廠商送交合約書供管委會審閱用印。

【議案六】第七屆區分所有權人會議開會日期討論乙案。

說明：依社區往例每年 6 月份舉辦區分所有權人會議並選任下屆管理委員，建請委員討論第七屆區分所有權人會議之開會日期、時間、地點，管理中心將依社區規約，安排寄發通知單及擬定會議議程。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，擬定 6 月 7 日 09:00 於社區二樓宴會廳舉辦，請管理中心即日起開始收集住戶提案於下次會議討論是否列入區權會議題討論。

陸、臨時動議：

【臨時動議一】社區活期帳戶中暫時轉出部份金額改作為定存。

說明：社區目前活期存款帳戶中共有\$1,580,741 元，社區每月固定支出約\$390,000 元在不影響社區正常運作狀況下是否將部份金額轉存為短期定期存款？

決議：本案經全體出席委員討論後決議，轉出 20 萬元及 30 萬元共二筆做為短期定存；20 萬元設定為 3 個月至 114 年 6 月底，後續看下半年度管理費預繳狀況再議是否續存，30 萬元設定為 6 個月至 114 年 9 月底，後續交由下屆管委會討論是否續存，以上二筆定存利息請社區經理與第一銀行詢問是否可直接入活存帳戶中。

柒、住戶意見反映：

戶 別	意見內容與管委會回覆
8081	住戶陳小姐反映為何一般電梯門開啟時沒有樓層顯示？櫃台安管員從監視器中也無法確實知道該人員是到達哪一樓層，後續如有狀況調閱監視器也無法確定樓層，這樣恐有安全疑慮，建請委員會於每樓層也貼上樓層標示。

現狀描述	依主管機關相關法規規定，無障礙電梯需加裝樓層弱視板，一般電梯無強制加裝樓層弱視板，富士達電梯回覆社區如需加裝以每面 500 元，一層兩面，共計 64 面\$33,600 元(含稅)。
管委會回覆	現行法規中並無強制一般電梯需加裝樓層弱視板，電梯須刷卡後才能按指定樓層，廠商及訪客進入社區均須至管理中心辦理登記與住戶確認後，持有效證件換證方可進入，故無需加裝樓層弱視板，請管理中心與新光保全討論是否可以調整電梯內監視器，將監視器角度調整至可以透過鏡面反射看到使用者所按之樓層。
戶別	意見內容與管委會回覆
8081	住戶陳小姐反映為何 A、B 棟大門門禁刷卡資料為何沒有與管理中心電腦連線及保存紀錄？
現狀描述	經詢問新光保全回覆：社區一開始建置時所裝設的刷卡機為單機型故無法與電腦連線保存紀錄，如要與電腦連線則需重新安裝連線型刷卡機，連線型刷卡機無法安裝於現有刷卡機位置需採額外安裝。
管委會回覆	因採額外安裝方式不美觀，且進入社區小門住戶就須刷卡及電梯也需刷卡才能到達樓層，門禁系統均有刷卡紀錄，各棟一樓大廳也有監視器 24H 錄影，無安全顧慮故暫不考慮更換或加裝設備。

捌、下次開會時間：暫定 114 年 05 月 04 日(日)19:00

玖、散會

主任委員 陳怡芝