

誠美樸真社區

第七屆管理委員會第二次會議會議記錄

資料編號	(114) 樸真字第 1141120 號
製表日期	114 年 11 月 20 日

會議名稱	誠美樸真社區第七屆第 2 次管理委員會會議		
會議時間	114 年 11 月 21 日(五) 18:30	會議地點	A 棟 2 樓聯誼廳
會議主席	主任委員 劉家玲	會議記錄	社區經理 高永倫
出席人員	副主任委員 陳子評；監察委員 簡水綿； 財務委員 李宴昌；總務委員 楊懷博		
列席人員	東京都物業管理機構 副科長 吳冠瑩；社區經理 仲鉞華		

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：本月 0 戶搬出

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	4	8
託售戶：2 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. 114 年度 11-12 月管理費收入狀況表-截至 114/11/20 止)

應 收 金 額	應收未收金額					
11-12 月應收	本 期(114/11-12)		前 期(9-10)		累 計	
857,450	248,120		7,182		255,302	
未繳戶數(前期)	1 戶					
未繳戶數(本期)	25 戶					
已繳戶數(本期)	60 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. 9-10 月份財務收支報告：

(1)收入：539,311 元；支出：1,488,710 元；結餘：-949,399 元。

(2)累計結餘：2,655,486 元(活存：306,055 元、定存利息：39,431 元、定存：2,300,000 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(四筆)	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	142
60699-098205	114/06/30	固定	3	200,000	214
定存金額合計				2,300,000	
114 年 10 月份定期存款結存(含利息)				2,339,431	

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	11 月 11 日(二) 10 月 18 日(二)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	11 月 11 日(二)	機電消防設備維護保養。
群運環保(消毒)	11 月 13 日(四)	環保室垃圾兼消毒作業。
興乘實業(汽車轉盤)	11 月 28 日(五)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	11 月 11 日(二)	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. 09/10：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 2. 09/15：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 3. 09/20：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 4. 09/24：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 5. 09/30：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 6. 10/07：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 7. 10/13：添加天然鹽 A 棟 2 包、B 棟 1 包。 8. 10/21：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 9. 11/13：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。	剩 2 包

2	管理中心公告 01.10/03：法華里活動公告。 02.10/03：114 年 8 月份財報公告。 03.10/15：114 年 9 月份財報公告。 04.10/17：茄冬樹剪取領取。 05.10/21：第七屆管理委員當選公告(補發)。 06.10/23：社區地下室車道口 Epoxy 地面修補。 07.10/29：86-90 號機車位抽籤登記公告。 08.11/03：114 年 11~12 月管理費繳費通知。 09.11/06：114 年 11 月廠商保養期程表。 10.11/10：防颱公告。 11.11/14：114 年 10 月份財報公告。	
3	添加氣錠 1.10/07：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 2.10/29：圓月池 4 顆、半月池 3 顆。 3.08/21：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。 4.11/12：圓月池 4 顆、半月池 4 顆。	餘 87 顆

(二) 持續進行部分：

項 目	執行內容	備 註
1	停車場燈光巡檢。	追蹤管制
2	B 棟頂樓部份磁磚空鼓膨脹。	已完成
3	B1 Epoxy 空鼓狀況。	已完成
4	車道旁進排風口磁磚空鼓。	追蹤管制
5	社區周邊五妃街公有停車位塗銷研討案。	追蹤管制
6	地下室 B1 車道出入口 EPOXY 破裂	已完成
7	消防缺失改善討論乙案。	已完成

五、前期會議工作進度報告：

項 次	議 案	執行情形	備 考
議案一	社區物管公司續約研討案。	東京都已將新合約取回。	已完成
議案二	園藝廠商合約到期研討乙案。	舜達企業社已將新合約取回。	已完成
議案三	群運環保清運續約討論乙案。	群運已將新合約取回。	已完成
議案四	社區喬木修剪討論乙案。	舜達企業社 10/20.21 完成修剪。	已完成
議案五	五妃街社區口殘障車位連署事宜。	製作連署名冊完成。	追蹤管制

臨議案一	社區資源回收垃圾清運續約研討案。	長愛實業以每周清運二次，每月 4,000 元續約，並已將新合約取回。	已完成
臨議案二	社區 B 棟 B2 樓汽車迴轉盤年度安檢費用討論乙案。	興乘已於 10/30 日施做完畢，預定 11 月份保養時送使用許可證來張貼。	追蹤管制
臨議案三	B 棟陽台公共排水管路堵塞疏通後續追加款討論乙案。	已於 10/30 將追加款 7,000 元匯入廠商指定帳戶。	已完成

伍、討論事項：

【議案一】住戶對講機故障研討案。

說明：社區住戶室內對講機，因與新光保全保固合約於 113 年 12 月 31 日到期，目前住戶室內對講機故障由新光保全送回原廠檢修(來回約 3 個月時間)，均回覆主機板故障需更換報價 3,700 元保固三個月，若購買新機 6,500 元保固一年，許多住戶覺得新光保全維修收費太高不合理，故已有部份住戶放棄維修與管理中心聯絡需使用外線造成電話增加，請管委會討論相關事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，新增優能家 APP 雲端對講機系統，讓住戶對講機送修期間保有可與管理中心聯絡功能，並請管理中心繼續尋找廠商可維修目前的對講機或有相容的機型，價格及保固合理的廠商供住戶選擇。

【議案二】社區中庭圓月池 LED 燈帶維修研討乙案。

說明：住戶反應中庭圓月池 LED 燈帶只剩一半會亮，經社區經理查修後燈帶已燒壞，無法修復需更換燈帶，請廠商查看報價，品誠國際企業有限公司報價 \$87,000 元(未稅)，萬能宅急修企業社報價 \$78,500 元(未稅)，請委員討論維修事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，中庭圓月池 LED 燈帶，以議價後金額 \$75,000 元，由萬能宅急修企業社承接此工程，施作完工驗收以收據請款，並請社區經理與萬能宅急修企業社聯絡安排施工日期。

【議案三】建築物公共安全檢查、申報討論乙案。

說明：依建築法規定本社區需每 3 年申報一次，上次檢查申報為 112 年度，下年度申報時間為 115 年 01 月 01 日至 115 年 03 月 31 日，大昇企業社已送報價單至社區，檢查、申報費用 16,000 元，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，以金額 \$16,000 元，由大昇企業社承接此工程，施作申報完成後以收據請款，並請社區經理與大昇企業社聯絡安排施工日期。

【議案四】社區商業火險續保研討案。

說明：社區商業火險由新光產物保險承攬，保單到期日為 114/12/01，經管理中心請

新光產物保險為新一年度保險報價，新光產物保險報價 2,340 元與原報價相同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，同意新光產物保險承攬以 2,340 元續約一年，合約期間自 114 年 12 月 01 日 12:00 至 115 年 12 月 01 日止 12:00，後續合約用印事宜委由主委全權處理。

【議案五】社區公共意外責任險續保研討案。

說明：社區公共意外險由國泰產物保險承攬，保單到期日為 114/01/15，保險服務費為 5,328 元，經管理中心委請 2 家廠商報價(新光產險報價 5,746 元、國泰產險報價 5,328 元)，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，同意社區公共意外險由國泰產險以 5,328 元續保一年，合約期間為 114 年 01 月 15 日至 115 年 01 月 15 日止。後續請管理中心通知國泰產險送交要保書供管委會審閱用印。

【議案六】社區小門門鎖維修討論乙案。

說明：社區小門因長期遭住戶、貨運司機、外送人員大力關門，造成陰極鎖撞擊斷裂，螺絲崩牙，目前經社區經理維修後暫時可以使用，已請廠商報價，廠商提供二種維修方式(1). 繼續使用陰極鎖維修報價 2,500 元(2). 更改為磁力鎖減少回彈撞擊報價 7,000 元，請委員討論維修事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，繼續使用陰極鎖維修，請管理中心後續小門門鎖故障後通知廠商維修。

【議案七】社區聖誕節佈置及活動研討案。

說明：社區聖誕節依往例僅依現有裝飾佈置大廳並未舉辦相關活動，請委員討論本年度社區聖誕節佈置及活動後續事宜。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意管理中心依往例進行大廳佈置作業。

陸、臨時動議：

柒、住戶意見反映：

戶 別	意見內容與管委會回覆
(114/10/22) 8081	門戶洞開或常態，交付管理會卻長期發現社區維安問題堪憂。 1. 社區鐵門(小門按電鈴那扇)不需刷卡即可推門進入(狀況超過 3 個月) 2. A 棟有警衛 24H 值班看門，B 棟完全沒有，卻發生 B 棟 1F 大門同樣不需刷卡門可推動自由進出，昨晚反映櫃台，迄今未修未交待。 3. 社區警衛辛勤值勤，社區保全行政經理做什麼?一直未能有效處理住戶提出意見，為什麼?
現狀描述	1. 社區原有的弱電廠商新光保全已與社區無保養維護合約，也不願與社區簽訂合約，在沒有任何的合約情況下新光保全叫修完全叫不來，其他廠商小問題沒利潤也不願意來修，僅能靠社區經理維修固定門鎖，加上住戶、物流、外送關門像是敲仇人的用力撞擊下，螺絲孔早已崩

	牙無法完全鎖緊，社區經理也非專業人員在沒有完善的工具下無法能有效的修復，只能一次次的暫時固定並尋找其他廠商查看報價，最終社區經理在庫房翻找到以前故障的門鎖，將二組可用的零件拆解下來組成堪用的門鎖暫時使用。 2. 因該住戶向管理中心反映時廠商均已下班無法聯絡，需等隔天上班時間才能聯絡到廠商，在 10/22 早上社區經理也聯絡到廠商請廠商安排時間前來查修，但一直等到晚上廠商也一直無法派員來查修，社區經理也在晚上 18:30 自行嘗試維修，於 19:50 維修恢復正常。 3. 該住戶反映事項並非未能有效處理，只是該住戶反映事項均要求現在立刻馬上處理，但依該住戶的邏輯想法社區經理真不知如何處理，例如：前陣子社區經理維修 B 棟梯廳照明時該住戶向管理中心保全反映社區經理非專業人員怎麼可以去維修？當該住戶樓層梯廳照明故障則要求現在！立刻！馬上！社區機電維修廠商每月僅至社區維護一次，若非保養維護日前來維修一次需工資 2,000 元，材料也是社區要準備，礙於社區經費有限狀況下僅能等待廠商保養維護日更換，或社區經理工作空閒更換，若依照該住戶的需求須要專業人員才能維修又要現在！立刻！馬上！，社區的經費必須非常龐大。 4. 總結：在於能為社區節省花銷只能等待廠商保養維護日維修或由非專業人員的社區經理維修，相對的維修的速度上無法現在！立刻！馬上！，敬請各位住戶多多包容。
管委會回覆	目前還是請社區經理協助維修，當無法維修時請廠商盡快更換，並請住戶進出是將門輕拉輕放降低門鎖故障率，是否變更設計為磁力鎖減少撞擊，因更換成磁力鎖外觀上會變的較不美觀，請管理中心將此議案列入區權會討論議案之一。
戶 別	意見內容與管委會回覆
(114/10/28) 6062	住戶如有抱怨樓上有吵雜聲是不是請物管人員先確認是否有聲音再打電話？因為有一次樓下住戶在清晨 1 點多請物業人員打電話上來！但我確定無任何聲音，昨天也是在 11 點半一樣又請物業打電話，但我也確定無任何會影響的聲音，物業人員這次有到樓下聽確定無聲音，還一直叫物業人員找主委一起到家裡按電鈴，真的已造成大家的困擾，請委員們是不是有可解決方式？
現狀描述	該問題經管理中心了解也困擾了雙方有三年時間了，第六屆管理委員會曾經試圖調解，於 114 年 1、3、5 月共三次例會中邀請雙方列席，但該住戶因工作關係不便出席。 現管理中心已與樓下住戶溝通後達成協議，如有吵雜聲通知管理中心將上樓協助尋找出吵雜聲從何處發出。
管委會回覆	請管理中心協助尋找出吵雜聲從何處發出。

捌、下次開會時間：暫定 115 年 01 月 16 日(五) 18:00

玖、散 會

主席簽名
劉家玲