

誠美樸真社區

第七屆管理委員會第三次會議會議記錄

資料編號	(115) 樸真字第 1150120 號
製表日期	115 年 01 月 20 日

會議名稱	誠美樸真社區第七屆第 3 次管理委員會會議		
會議時間	115 年 01 月 16 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 仲鉞華
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(視訊)		
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 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	9
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 月暨 115 年度 01-02 月管理費收入狀況表-(截至 115/01/15 止)

應 收 金 額	應收未收金額		
114/11-12 月應收	114/11-12 實收	前 期(9-10)	累 計
857,450	121,422	5,892	857,450
115/01-02 月應收	本期(01-02)實收	前 期(11-12)	小 計
857,450	434,796	0	434,796
	預繳(03-06)	預繳(03-12)	累 計
	161,494 * 2	70,596 * 3	534,776
未繳戶數(前期)	0 戶		
未繳戶數(本期)	44 戶		

2. 12 月份財務收支報告：

(1) 收入：322,619 元；支出：598,332 元；結餘：-275,713 元。

(2) 累計結餘：2,440,525 元(活存：284,664 元、定存利息：45,861 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	142
定存金額合計	2,100,000				45,861
114 年 12 月份定期存款結存(含利息)				2,145,861	
迄 115 年 01 月 15 日(含利息)				3,203,515	

(1) 預劃 2 月底前完成的定期存款：30 萬半年期至 1150831 止，20 萬三月期續存三次至 1151130 止

管委會決議：同意辦理，將預繳的管理費活儲轉定存作業。

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
舜達企業社	1 月 20 日(二) 12 月 18 日(四)	園藝植栽維護保養。
大昇消防	1 月 13 日(二) 12 月 11 日(四)	機電消防設備維護保養。
興乘實業(汽車轉盤)	1 月 29 日(四) 12 月 29 日(一)	汽車轉盤維護保養。
富士達電梯	1 月 12 日(一) 12 月 15 日(一)	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. 11/13：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 2. 11/28：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 3. 12/01：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 4. 12/12：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 5. 12/19：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 6. 12/30：添加天然鹽 A、B 棟各 1 包。 7. 01/05：添加天然鹽 A 棟 2 包、B 棟 1 包。	剩 13 包
2	管理中心公告 01. 12/02：社區水塔蓄水池清洗公告	

	02.12/05：法華里活動公告。 03.12/05：停車位塗銷連署公告 04.12/08：鐵捲門保養公告。 05.12/08：114年12月廠商保養期程表。 06.12/09：社區車輛進入地下室減速公告 07.12/10：社區停車場請勿堆放雜物公告 08.12/10：社區高空請勿潑水公告。 09.12/30：115年1月廠商保養期程表。 10.12/30：115年01~02月管理費繳費通知。 11.01/06：114年12月份財報公告。 12.01/08：維護社區安寧公告(近鄰噪音)	
3	添加氣錠 1.12/01:圓月池4顆、半月池4顆。 2.12/10:圓月池4顆、半月池4顆。 3.12/18:圓月池4顆、半月池4顆。 4.01/07:圓月池4顆、半月池4顆。	餘55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	車道旁進排風口磁磚空鼓。	追蹤管制
3	社區周邊五妃街公有停車位塗銷研討案。	追蹤管制

(三) 社區經理工作說明：

- (1)新增優能家 APP 雲端對講機系統的維護合約，原十二月初以會辦單方式送管委會審閱通過，但因廠家提供 2026 年新版，需要重新簽訂，俟審閱後擇期啟用。另社區包裹系統近期卡頓嚴重，建議放入 115 年區權會中討論(開放功能)取代。

目前住戶對講機發生故障，仍建議以聯絡新光後送修為主。

經管委會討論決議：該合約已完成審閱，請社區經理督促廠商完成示範教學並盡速啟用，並應注意維護住戶的個資保密。另查證原社區包裹系統是否列入社區資產？可否以新系統取代，以維社區住戶權益。

- (2)社區每三年執行建築物公共安全檢查，已決議由大昇企業社執行，預計本月起安排實施。

- (3)本社區契約容量調整：經台電說明近期已多次小於契約容量 60%之情形，建議調整。經查擬將契約容量調整：大公設原 50→40，A 棟小公電 16→10，B 棟小公電 13→6。1/12 日攜帶社區大小印及報備函前往辦理，惟須拆除比流器(小公電表*2)，方能降低契約容量。目前僅將大公電降至 40。(基本電費初步下降 1726 元/月(冬令)2362 元/月(夏令))

經管委會決議：請社區經理持續觀察，視實際需求進行調整。

(4)社區環保室的整理及分類問題：鑑於年關將至，因回收室空間有限，請住戶要提早規劃，將要丟棄的廢棄物送至回收室(或自行通知清潔隊執行大型家具清運)，避免除夕前一周負荷量過大。屆時將清潔隊所規劃清運的時間和執行項目，一併公告周知，讓住戶得以配合遵循。

經管委會決議：請社區經理於一月底公告週知並宣導，另大型廢棄回收物，請住戶自行通知清潔隊執行清運。

(5)近期住戶反映：進出時常發現小門未能及時關妥？因小門較重容易傾斜一邊，造成門框卡住邊緣不易關上，另社區大廳距離較遠，亦不能及時發現。擬於下方裝設密合警示燈，藉監視器觀察，以利及時發現。

經管委會討論決議：由社區經理聯絡弱電廠商依實際狀況研究安裝，並視需求回報管委會，以維門禁安全。

(6)社區電梯 115 年主鋼索更換報價(如附件)已完成，可配合社區調漲管理費的依據。經 1/12 日廠商檢視(數據如下，照片已存檔)目前磨損尚未達到更換標準。廠商建議如需更換，由 A 棟使用頻率較高的電梯擇一更換(視情況每年一次)。

#3	7.8	7.7	7.7	7.7	7.8	7.7	7.8
#4	7.6	7.6	7.5	7.6	7.8	7.7	7.7
#1	9.5	9.3	9.3	9.5	9.6		
#2	9.3	9.3	9.6	9.6	9.7		

經管委會討論決議：經富士達於 1 月 12 日檢視：依據電梯設置及政府規範，A 棟主鋼索(掛比 2:1)直徑 10mm * 5 條，目前 A 棟尺寸在 9.3mm 以上。B 棟直徑 8mm * 7 條，B 棟規範在 7.44mm 以上。廠商建議逐年更換主鋼索，同意放入區權會決議。

五、前期會議工作進度報告：

項次	議案	執行情形	備考
議案五	五妃街社區口殘障車位連署事宜。	社區連署名冊已完成，並於 12/26 日親送林俊憲服務處憑辦，另函文發交通局及法華里長。將俟通知現勘後彙整執行辦況。	追蹤管制
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。	11/27 日已完成

伍、討論事項：

【議案一】社區機電消防保養合約討論案。

說明：經會辦委員們討論後，已決議續約。原合約期間：自 114 年 2 月 1 日至 115 年 1 月 31 日止。新合約(期間：自 115 年 2 月 1 日至 116 年 1 月 31 日止)保養維護費仍維持 4,500 元(含稅)。新合約已用印存參。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意社區機電消防維護由大昇企業社以 4,500 元(未稅)續約一年，合約期間為 115 年 03 月 01 日至 116 年 02 月 28 日止。廠商已送交合約書，由管委會審閱用印妥。

【議案二】社區清潔維護合約討論案。

說明：社區清潔合約預計今年 2 月底屆期，濱合清潔公司提供報價單(如附件)，今年環境維護費由原 85,000 元(含稅)，調整至 89,000 元(含稅)。人員自 115 年元月起薪資已調整為 30,000 元(含勞健保及 6%提撥)(114 年薪資為 28,600 元)，請委員們討論。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意社區清潔維護合約由濱合以 89,000 元(未稅)續約一年，合約期間為 115 年 03 月 01 日至 116 年 02 月 28 日止。將俟廠商送交合約書後，以會辦方式送管委會審閱用印。

【議案三】社區停車設備機能保養維護合約討論案。

說明：社區 B2 汽車轉盤維護合約預計今年 2 月底屆期，由興乘升降設備股份有限公司提供契約書(如附件)，維護費仍維持 6,000 元年繳，年度安檢費用將另計(每年 10 月實施，費用 3570 元)，請委員們討論。

決議：本案經全體出席委員討論後決議，同意社區 B 棟 B2F 汽車旋轉台保養維護由興乘實業以 6,000/年續約一年，合約期間為 115 年 03 月 01 日至 116 年 02 月 28 日止。

【議案四】115 年區分所有權人大會討論議案初審

說明：社區第八屆區權會預計於 6 月初(星期日)舉行，俟確定後，再另行公布通知全體區權人。目前議題有：

(1) 社區調漲管理費作業(修訂於規約及財務收支辦法)110 元或 120 元

本社區成立以來已近七年，因各項水電設施如監視系統、澆灌系統等開始老舊損壞，公共環境亦需要挹注經費維護及更新。社區管理費每期收入約 85 餘萬元(42.5 萬/月)，在物價通膨持續上漲情況，現有管理費僅能勉強維持社區運作，面對後續突發狀況，例如：更換電梯主鋼繩等作業，實無法有效支應；此次提出調整管理費，希望能充實本社區的公共基金並專款專用外，爾後將可規劃相關建設設施及永續保持美好環境，有效提高社區房屋整體價值。

- (2) 修訂管理委員選任資格(增加配偶、直系血親等資格)。
：主任委員、監察委員及財務委員除由具區分所有權人身分擔任，亦可由區分所有權人之行為能力者(成年)直系一等親屬或配偶任之。惟每一所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (3) 社區電梯主鋼繩更換作業。
 依據社區住戶規約，公寓大廈之重大修繕或改良，須經區分所有權人會議決議。
 CNS 標準(CNS10594)主要基於：
 I 其中一股鋼索斷裂(總數有 10%以上鋼索斷裂)
 II 直徑減少超過原鋼索的直徑百分之七
 III 發生扭結(鋼索發生扭結或打結)
 IV 有顯著變形或腐蝕(顯著變形或外觀膨脹)
- (4) 社區「外觀管理辦法」增修訂：外牆裝設冷氣時，住戶應要求施工廠商於作業下方設置防止人員進入之設施，施工廠商並應派員於現場監督與疏導。(依據台南市工務局 1140908 南市工使一字第 1141264030 號函說明二辦理)
- (5) 因社區櫃台勤務系統的信件包裹登錄無法更新，目前已出現卡頓。建議由優能家 APP 包裹系統(開啟功能)取代。
 以利於三月份及五月份例會中討論，請委員討論後續事宜。

決 議：社區第八屆區權會預計於 6 月初(星期日)舉行，俟確定後，再另行公布通知全體區權人。另相關提案列入三月份及五月份例會中討論後再確定。

陸、臨時動議：

柒、住戶意見反映：

戶 別	意見內容與管委會回覆
(115/01/12) 6052	住戶意見反映單是會列入管委會的會議紀錄並公告及存檔，所以任何住戶的反映單若有針對戶別或不實的陳述時，建議個別協調、查證，否則造成住戶的誤解或是有汙穢的糾紛情事，請慎重為之。
現狀描述	將社區住戶所提出待解決的問題充分查證並避免介入，將事實陳述反映至管理委員會協助處理
管委會回覆	爾後將特別注意言詞，保持協調立場以避免引起住戶間的誤會。

戶 別	意見內容與管委會回覆
(115/01/12) 6052	大樓的結構是往往會造成空間共振的串聯，像吸塵器摩擦地板、東西掉落、移動家具、跳跑、重腳步…等聲音都會清楚地傳到樓下，尤其晚上夜深人靜時更是。請鄰居能自制，發揮公德心，共同維護安靜的居家環境。對於必須夜歸的住戶，請放輕或改變生活上習以為常的動作，因為晚上十點以後，大部分住戶已是休息時間。
現狀描述	社區規範確保社區環境管理辦法能夠有效執行，同時保障所有住戶的合法權益。完善的管理制度不僅提升居住品質，更能預防各種爭議的發生。
管委會回覆	將持續以公告方式宣導住戶週知。

捌、下次開會時間：暫定 115 年 03 月 20 日(五) 18:00

玖、散 會

主席簽名
劉家玲