

壹、會議日期：中華民國112年03月26日(星期日)上午09時30分

貳、會議地點：D棟B03會議室

參、會議主席：主任委員 莊志宏

肆、應到委員人數：18人，實際出席人數：11人，請假人數：7人

A棟委員 徐明廷、楊慶輝、葉朝容

B棟委員 鍾毓芳、陳瑞源(請假)、胡坤明

C棟委員 呂兆謙、李茂盛(請假)、張群昌(請假)

D棟委員 曾昇爐(請假)、洪銘燦、姜湘(請假)

E棟委員 彭玉錢、連瑞璋

F棟委員 莊志宏

G棟委員 李後益(請假)

H棟委員 李後益(請假)

I棟委員 魏萬發

司儀：督導陳建平

紀錄：督導陳建平

主席宣布開會

伍、例行會議議程表：

項次	議程項目	使用時間	備考
一	主席致詞	5'	
二	上次會議決議案執行情形報告	10'	
三	管理服務中心工作報告	10'	
四	提案討論 議題一、管委會無法交接問題討論。	50'	

	<p>議題二、社區無法支付應付帳款該如何與廠商協商?</p> <p>議題三、社區管理中心長時間人員不足，該如何處置?管理中心與維護人員長期缺人員，物業管理費該如何支付?</p> <p>議題四、社區物業管理合約 6/30 到期，是否與安喬公司續約討論。</p> <p>議題五、住戶反應事項，四件提請討論議決(如附件)</p>		
五	臨時動議:	15'	
六	散會		

壹、主席報告：略

貳、上次會議（2月份管委會）決議案執行情形：

	提案內容	決議情形	辦理情形
1.	啟正消防巡檢	<p>1. 24 屆由主任委員暫代消安總務職務</p> <p>2. 由現有設備報價更換零件修繕同意:11 票 徐明廷、葉朝容、鍾毓芳、呂兆謙、洪銘燦、姜湘、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、李後益、魏萬發。</p>	
2.	E 棟後鐵門改修無障礙通道	請專業廠商報價修繕。	<p>依據 112 年 03 月 20 日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告 15 天)，待變更印鑑完成後續辦理。</p>
3.	E 棟籃球場修繕案。	依管委會一月例會決議執行，先找廠商會勘後，請三家廠商報價修繕。	<p>依據 112 年 03 月 20 日前主委審核通過區全會</p>

			議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
4.	社區滅火器性能檢查及藥劑更換充填案		111.12.24 已換藥充填完成
5.	社區管理中心電腦已老舊當機更新討論案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採購管理中心電腦2台,並查詢三年來是否有更新過? 2. 三家估價單,放委員群組由委員決議 	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
6.	社區大門看板霓虹燈修繕案	表決通過建請恢復原狀。	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
7.	社區崇友電梯機能更新保養需求確定討論案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台電電壓不穩將資料交給徐委員後請與台電協商。 2. 穩壓器由詹機電測試評估是否更換。 3. 保養不確實要求保養時需要重點拍照。 4. 電梯保管時管理中心要派人員陪同。 5. 保養人員 SOP -保養日進入社區需先向管理中心報到,管理中心派人員陪同。 <p>*未來電梯保養陪同人員需於保養單上簽名,保養後提供相關資料。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 施工工班未來一律使用貨梯。 7. 電梯軌道清潔每月1日清A棟、2日B棟...以此類推。 8. 電梯因該零組件而發生故障,則該零組件要求崇友更換。 	

		9. 鋼索已過使用年限，要求崇友更換。 10. 以後社區每月15、16日為電梯保養日。	
8.	社區承租銀行保險櫃，置放社區重要資料	經本次會議討論，不通過。報備資料及社區大章交由主委保管定存存摺由二位財委存放。	
9.	購買視訊會議設備事宜	經本次會議討論，請廠商報價後PO群組供委員討論，購買何種視訊設備。	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天)，待變更印鑑完成後續辦理。
10.	A、D棟B1門框變形維修事宜	請廠商至現場會勘，並邀請委員、詹機電一起到現場討論。	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天)，待變更印鑑完成後續辦理。
11.	4/30消防巡檢合約到期是否續約事宜	同意原價續約	
12.	中台公司楊先生商討賠償事宜	經本次會議決議，寄發存證信函通知中台公司。	後續已與中台公司於3/7召開賠償事宜協調會，中台公司同意按照原估價單，照價賠償。 1. 賠償名單表格 2. 收據(已備妥) 3. 和解書已擬定 4. 後續通知住戶簽名蓋章賠款。
13.	花與樹園藝社區工程已完成報價，請管委會討論	另尋三家園藝廠商報價，並註明品名、數量、大小。	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天)，

			待變更印鑑完成後續辦理。
14.	購買紅龍柱警示,防止意外發生	同意購買紅龍柱四支	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
15.	電梯頂樓機房加裝活動門,以防風壓問題	經本次會議討論照案通過。	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
	臨時動議		
1	水鄉社區原石招牌字體、標誌油漆剝落,是否重刷油漆討論	決議:同意油漆	依據112年03月20日前主委審核通過區全會議紀錄公告在案(公告15天),待變更印鑑完成後續辦理。
2	二、建立群組	<p>經本次會議決議,成立LINE官方群組,入群需顯示:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 必須具區權人身份。 2. 要用真名。(姓可不註明) 3. 要標示棟別戶號。 4. 早、午、晚安(不行), 政治(不行)廣告(不行)。 5. 第一次在社區群組上謾罵,由管理中心提出警告後將該住戶請出群組。但住戶可再申請加入,如第二次謾罵則永久踢出社區群組。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 必須具區全人身份。 2. 要用真名(性可不註明) 3. 要標示棟別戶號。 4. 早、午、晚安(不行), 政治(不行), 廣告(不行)。 5. 第一次在社區群組上謾罵,由管理中心提出警告,將該住戶請出群組,但住戶可再申請加入,第二次謾罵

			<p>則永久踢出社區群組。</p> <p>6. 每戶只能有一名加入群組(直系血親已可以)。</p> <p>7. 請安橋盡速安排新主任上班，完成群組建立。</p>
--	--	--	--

參、管理中心報告：

庶務報告：略。

設備修繕：略。

住戶意見反應：

彙整於建議事項表列本月議題。

財務報告：截至112年02月28日

(一)管理費欠繳 345 戶(111/12月 53 戶)

共計金額\$1183417 元

(二)裝潢施工戶 3 戶(3 戶現金保證金計 60000 元)

(三)01 月零用金結餘額：658 元，

22 屆剩餘禮券 0 元，23 屆剩餘禮券 13,100 元，24 屆發放工作人員春節禮券 12,800 元，剩餘禮券合計 300 元。

(四)112 年 02 月份銀行結餘：截至 02 月 28 日

項次	存摺種類	活期金額	定存金額	備註
01	土地銀行活期存款存摺	5,041,546		1、餘額以結存部金額為準日 2、存款簿置放於管理服務中心處
02	土地銀行公共基金綜合存款存摺			
03	土地銀行管理費定存款存摺		22,188,000	
04	土地銀行基金利息存摺	1,372,580		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	456,601	1,814,000	
06	第一銀行活期存款存摺	473,634	12,807,000	
	小計	7,344,361	65,956,000	
	總餘額	73,300,361		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

伍、議題討論：

議題一：管委會無法交接問題討論。

提案人：莊主委

說明：1. 區全會會議紀錄 12/11 日召開後未完成，造成管委會無法交接，應追究法律責任。

2. 區全會會議紀錄已於 3/21 日簽核完成，並於 3/24 日於社區公告。

辦法：會議記錄公告 15 天候，依法完成報備及印鑑更換及委員會交接事宜。

決議：請管理中心依規定辦理，並請先完成 23、24 屆委員交接清冊的建立。
(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11 票同意)。

議題二、社區無法支付應付帳款該如何與廠商協商？

提案人：莊主委

說明：因尚未完成報備，致使印鑑無法變更，銀行存款無法提領支付廠商。

辦法：去電、去函廠商，告知社區行政程序走完立即付款。

決議：請安喬公司於五日內，即月底前完成。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11 票同意)。

議題三、社區管理中心長時間人員不足，該如何處置？管理中心與維護人員長期缺額，物業管理費該如何支付？

提案人：管理中心

說明：目前保全及維護已補齊，管理中心尚缺一名主任，雖有支援代班收費人員，但一般事務仍無法確實處理，因規定管理中心人員不得休週六、日，所以人員徵補不易。

決議：1. 同意依缺員比例扣款。

2. 社區優惠收費期間外，管理中心人員可以休週六、日。

3. 除非維護有多餘假期同意 2 人一起休假，原則每日只能一位休假，工作安排不須夥同作業項目，請組長安排獨立作業，以增加清潔效益。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11 票同意)。

議題四：社區物業管理合約 6/30 到期，是否與安喬公司續約討論。

提案人：管理中心

說明：緣依一月份會議決議、於本月份委員討論是否在於安喬公司續約。

辦法：提管委會研議討論。

決議：1. 新年度合約，將不與安喬公司洽談續約，並公開對外招商。

2. 請委員共同協助對外招商事宜。

3. 對外招商如至 6/30 日未能順利招商，請安喬繼續服務社區，至找到新物業公司為止，安喬陳督導同意配合，但因合約已屆需重新報價，且至多延約一個月。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢

、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11票同意)。

議題五：外牆漏水。

提案人：3號住戶謝小姐

說明：所住位置I棟邊間，外牆年久修，漏水嚴重，不知屬管委會維護責任，還是個人問題。

辦法：請告知責任歸屬，如管委會責任請管委會處理，如屬個人自會自行處理。

決議：透天房舍屬私人部分，請參閱公寓大廈管理規定，在不變更外貿、外觀原則下，請自行僱工修繕。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11票同意)。

議題六：3/9日電梯故障，有高低落差，造成跌倒受傷。

提案人：37號住戶徐小姐

說明：3/9日因電梯故障，而產生與地面高低差，致造成跌倒，已附影片給委員。

辦法：

決議：1. 社區有投保公共意外險，請管理中心協助徐小姐提供相關資料，辦理公共意外險理賠事宜。

2. 已要求崇友電梯公司，凡電梯保養維修後，需做校正後才能開放住戶乘坐。

3. 如台電跳電保全得知後，應前往每部電梯做校正，並記錄在工作日誌中。

4. 電梯關人處置，保全應立即通知崇友公司及消防隊前來社區救人及檢修電梯，並確認關人的電梯停放樓層位置，前往該處安撫受困者，但不得擅自開啟電梯門。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11票同意)。

議題七：未收到管理費繳費通知，造成繳費錯過優惠期。

提案人：37號住戶陳先生

說明：因戶籍地更換，111.12.10至管理中心變更，因管理中心只更改紙本，電腦資料未修正，致未收到管理費繳費通知，造成繳費錯過優惠期。

辦法：請委員討論。

決議：同意給予優惠。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11票同意)。

議題八：庭園植物

提案人：37號住戶李小姐

說明：陽光大道上的櫻花，支撐架以嵌入樹幹請調整。

辦法：請委員討論。

決議：因為將樹幹切開，再將包住的鐵架取出，並對受傷處消毒，該樹有枯死機率，經委員討論後決議。

1. 把未包住的架子櫻花樹鐵架拆除。
2. 已包住嵌入的鐵架，將外面未嵌入部分切除，已嵌入部分不予處理，讓樹幹繼續包覆，以維櫻花樹的存活。

(徐明廷、楊慶輝、葉朝容、鍾毓芳、胡坤明、呂兆謙、洪銘燦、彭玉錢、連瑞璋、莊志宏、魏萬發，11票同意)。

陸、臨時動議：(無)

柒、散會時間：12:50

捌、下次會議時間：4/23