

壹、會議日期：中華民國112年04月23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：13人，請假人數：5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(請假)

C棟委員 呂兆謙、李茂盛(請假)、張群昌(請假)

D棟委員 曾昇爐(10:20已離席)、洪銘燦(請假)、姜湘(下午13:25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

H棟委員 李後益

I棟委員 魏萬發

伍、請假委員人數：共5人。

B棟委員：陳瑞源(請假)、胡坤明(請假)

C棟委員：李茂盛(請假)、張群昌(請假)

D棟委員：洪銘燦(請假)

司儀：主任 方品豐

紀錄：主任 方品豐

主席宣布開會

陸、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	<p>提案討論</p> <p>議題一、委員出席費議案討論？</p> <p>議題二、增訂社區規約～物業管理公司續約問題討論？。</p> <p>議題三、增訂社區規約～區分所有權人大會委託書管理費優惠問題討論？</p> <p>議題四、住戶反應事項，一件提請討論議決(如附件)</p>	50'	
五	臨時動議：	15'	
六	散 會		

壹、主席報告：

貳、上次會議（3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.	管委會無法交接問題討論。	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)。	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。
2.	社區無法支付應付帳款該如何與廠商協商？	請安僑公司於五日內，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)。	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。 已去電、去函廠商，告知社區行政程序走完立即付款。

3.	<p>社區管理人員不足，管理時間如何處置？該中心與維物業管理人員長期缺額，該如何支付？</p>	<p>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，2人一起休假，原則每日只能一位休假，工作不須夥同作業項目，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)。</p>	<p>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。 4/14 已派方經理至社區支援。</p>
4.	<p>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>1. 新年度合約，將不與安橋公司洽談續約，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，請安橋繼續服務社區，至找到新物業公司為止，安橋陳督導同意配合，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)。</p>	<p>已完成公開招標事務。4/17 已至公會登記公告。</p>
5.	<p>外牆漏水。</p>	<p>透天房舍屬私人部分，請參閱公寓大廈管理規定，在不變更外貌、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)。</p>	<p>已電話告知住戶決議結果。</p>
6.	<p>3/9 日電梯故障，有高低落差，造成跌倒受傷。</p>	<p>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。</p>	<p>4/18 崇友電梯派四名人員至社區例行檢修。機電全程陪同，已照決議要求執行。</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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)。</p>	
7.	未收到管理費繳費通知，造成繳費錯過優惠期。	<p>同意給予優惠。</p> <p>(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)。</p>	住戶已完成繳費，已給優惠。
8.	庭園植物	<p>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。</p> <p>1. 把未包住的架子櫻花樹鐵架拆除。</p> <p>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。</p> <p>(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)。</p>	<p>4/19 已請維護移除未包住的鐵架。</p> <p>B1、部份先不處理。</p>

參、管理中心報告：

庶務報告：略(詳見群組：每日管理中心日誌)。

設備修繕：略。

住戶意見反應：

彙整於建議事項表列本月議題四。

財務報告：截至 112 年 03 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 4 戶(4 戶現金保證金計 80000 元)

(三)3 月零用金結餘額：3 元，

22 屆剩餘禮券 0 元，23 屆剩餘禮券 300 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	12,964,336		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		22,188,000	
03	土地銀行管理費定存款存摺		18,140,000	
04	土地銀行基金利息存摺	1,397,981		
05	合作金庫銀行活期存款存摺	470,904	12,821,000	
06	第一銀行活期存款存摺	488,909	12,807,000	
	小計	15,322,130	65,956,000	
	總餘額	81,278,130		

※土銀活期有 400,000 污水接管補助款

伍、議題討論：

議題一：委員出席費議案討論？

提案人：莊主委

說明：讓更多純粹只想為社區服務、做事的委員加入管委會，台灣很多社區也沒有委員出席費。

辦法：自 112 年 5 月份管委會例會始取消委員出席費，並提報今年區分所有權人大會討論，將規約管委會例會委員出席費取消。

決議：同意於區分所有會議時提案的委員有～楊慶輝、葉朝蓉、徐明廷、鍾郁芳、呂兆謙、姜湘、彭玉錢、連瑞璋、魏萬發、李後益、莊志宏。共 11 位委員。

同意於本屆五月份即開始不領出席費的委員有葉朝蓉、徐明廷、連瑞璋、莊志宏。

本屆五月份開始放棄領取出席費的委員有葉朝蓉、徐明廷、連瑞章、莊志宏，其餘出席管委會利會委員續領1000元出席費。

議題二、增訂社區規約～物業管理公司續約問題討論？ 提案人：莊主委
說明：讓物業管理公司派任水鄉社區服務人員，了解服務對象是水鄉所有住戶。
辦法：物業管理合約一年一簽，是否續約由出席區分所有權大會的區權人來表決。

決議：待今年區分所有權人會議時提出討論。增訂規約第九條第八項如下：
(一)物業管理合約一年一簽，續約權由區分所有權人大會時區權人來表決。
(二)電梯保養合約一年一簽，續約權由區分所有權人大會時區權人來表決。
(三)社區超過百萬的合約簽定，皆由區分所有權人大會時區權人來表決。

議題三、增訂社區規約～區分所有權人大會委託書管理費優惠問題討論？ 提案人：莊主委

說明：a. 委託書已造成水鄉社區重大問題且讓社區無法運作。
b. 鼓勵住戶親自出席區分所有權人大會。

決議：1. 委託書出席者不發禮券。
2. 親自出席者，可減免管理費。
3. 委託出席者，限直系血親、配偶，可領出席費。
4. 法人代表，公司蓋章即可代表。
5. 委託書出席者不可享有年繳優惠。
以上提報由今年區分所有權人會議決議。

議題四、議題四、住戶反應事項，提請討論議決(如附件)

說明：詳見附件。

1. 主旨：B棟頂樓與外牆滲漏案(35-14-4)。

說明：①2022年中曾處理過，並重新整理內部於11月完工。
②今發現相同滲漏處依然有水露出痕跡並迎風牆內側有水痕、壁癌。
③門口走廊天花板與壁面多處修漏壁癌。

決議：①以申請建照方式，B棟頂樓搭建鐵皮屋解決漏水問題。
②B棟頂樓景觀窗請專業廠商修復，解決漏水問題。

以上①②經出席委員無異議表決通過。

2. 主旨：I棟9號、11號對面之樹木修剪。

說明：本案於前幾年莊坤旺主委時就有動念要修剪，當時只由園藝人員修剪了一些細枝，若是大修剪可能需要小型吊車。鑒於樹木長太高，颱風期間有可能倒塌，造成住戶建築受損，及其他危害。請管委會通過此提案，是盼。

決議：經出席委員表決，無異議照案通過。

3 主旨：1. C棟2樓常有菸味(電梯附近)。

2. 花園常有狗的排泄物。

3. 後門陡坡及電梯與陽光大道間，門內小斜坡建議設置滑梯。

決議:1. 於公布欄與電梯加裝警告標語，確定違規者，則該戶汽、機車禁停在社區公共停車場1個月。

2 查看社區監視器，確定違規者則該戶汽、機車禁停社區公共停車場1個月。

3. 後門陡坡鐘里長已處理規劃中。電梯與陽光大道間門內之斜坡防滑設置，等管委會會勘後再勵會討論。

4. 主旨:屋內天花板漏水、牆角漏水。

決議:請參考公寓大廈管理條例，應自行處理。

5. 主旨:A棟浴室和房間菸味濃濃。

說明:1. 是否在浴室共通管道間禁菸。

2. 請委員們幫忙處理。

決議;比照31號3樓之8羅麗琴提案第一項決議辦理。

主旨:I棟靠福華飯店旁兩棵樹的樹冠過大遮擋陽光，要求修樹枝。

決議:經出席委員表決，無異議照案通過。

議題五:社區官方群組問題討論?

提案人:莊主委

說明:目前社區創立的官方群組不符合社區運作。

辦法:將社區官方“群組”改成社區官方“社群”。

決議:由住戶賴小姐創立社區官方“社群”。並請賴小姐來擔任管理人，審核區權人申請資料格式是否符合社群要求，已利社群line名稱顯示社群區權人資料。再由管理中心來驗證社群成員是否是區權人身分。

議題六、連接各棟13樓穿堂露台排水孔阻塞施工案討論?

提案人:管理中心

說明:1. 大雨時無法有效排水。

2. B棟漏水特別嚴重。

3. 採光罩滲漏水問題。

辦法:請專業廠商疏通排水孔或做明管排水。

決議:1. 請管理中心每月10、25日派維護人員一名至頂樓與13樓穿堂清理排水孔，以避免排水孔阻塞。

2. 為避免A、B、C、D棟電梯間因窗戶沒關進水，搭建頂樓採光罩。

臨時動議:

(一)主旨:加強社區電梯使用安全議案討論?

說明:社區住戶越來越高齡化，保障住戶使用電梯安全。

辦法:於電梯內加裝扶手。

決議:1. 社區內電梯2、6、8、12、14、18號電梯內各家中兩支扶手。

2. 施工、搬家、搬家具…等，一慮使用貨梯，除非貨梯進不去，才可以使用無扶手客梯，如使用扶手客梯將扶手損壞要賠償。



太平洋水鄉國際渡假村社區管理委員會

112年04月份例會會議記錄

以上1、2經出席委員，無異議表決通過。