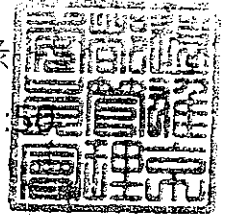


遠雄京都第二屆第三次管理委員會會議紀錄



會議時間：101年5月26日19:00~101年5月26日11:30

會議地點：遠雄京都視聽室

會議主席：方主任委員人豪

會議記錄：物管經理 洪品翊

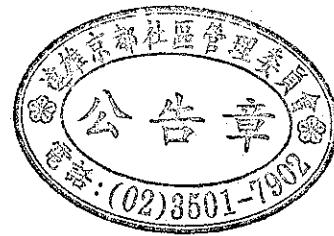
應到人數：19人 實到人數：18人

出席人員：

A1-09F 蘇榮哲	A3-04F 浦達民	A2-10F 楊偉宏
B1-10F 宋嘉琪	B1-11F 張志宇	B5-09F 蔡李美齡
C2-05F 陳瑞臨	C5-04F 陳繼國	C6-04F 葉坤煌
D1-06F 張綉蕙	D3-10F 唐春金	D3-13F 沈祐民
E2-13F 馮佩淑	E2-17F 黃東龍	E6-03F 方人豪
F3-11F 張素榕	F3-04F 方上鵬	S9-01F 林幼絃

請假委員：F3-17F 薛永宗

列席單位人員：物管洪經理、俱管傅經理。



壹、主席報告：

1. 在5/16日之遠雄8大社區主委聯誼會中討論遠雄溫泉水費由120.5元/度漲至150元/度. 已向消保官申訴, 針對此案5/22開第二次協調會, 還是沒結果, 但遠雄公司代表承諾會將社區主張溫泉水費不漲價之訴求, 回報公司老闆, 在6/5日前回覆各社區答案。屆時遠雄若監持漲價, 社區亦繼續抗爭。
2. 遠雄社區主委聯合會將舉辦桌球比賽, 由新世界、永泉、麥斯聯合舉辦。
3. 龍恩里里長林富子小姐發起抗議幸福夜市自救會, 希望幸福夜市能遷

離北大特區。

4. 5/16 日因日班保全組長與大雅路車道保全不合，在工作上有執勤不當之情形，故請保全公司立即撤換日班保全組長與大雅路車道保全。

貳、社區經理報告：

1. 4/30 已收到區公所核准遠雄京都第二屆管理委員會報備之區權會議記錄與規約修訂等函文。
2. 5/1 罰款 B3-17F 施工人員將垃圾堆放 B3F 安全門，罰款 1 千元。
3. 5/2 發電機保養。
4. 5/4 管理費繳費單已投入各戶信箱。
5. 5/4 建商已完成 D 棟 R2F 積水問題。
6. 5/4 建商已完成 A 棟 B4F 泡沫管路滲水問題。
5/4 郵寄函文給消防局及使管科有關集合式住宅之公共設施投保火災保險法令是否有明文規定？
7. 5/7 永慶跑馬燈招牌拆除。
8. 5/7 郵寄有關店面排煙機未送電函文。
9. 5/7 大雅路 269 號排煙機已驗收完成。
10. 5/9 購買充電電鑽。

5/9 尚捷環保公司發函于管委會依合約調整費用每月增加 1680 元(含稅)清運費用。

5/9 工務局回函解釋公寓大廈管理條例第 7 條第 3 款樓地板事項

一案。

11. 5/9 清潔人員清理學成路車道水溝。
12. 5/9 大雅路 273 號排煙機已驗收完成。
13. 5/9 大雅路 275 號排煙機已驗收完成。
14. 5/9 建商施作自設變電室防震墊工程完成。
15. 5/10 清洗外圍地面完成。
16. 5/10 社區冷氣過濾網清洗已完成。
17. 第二屆第一次會議紀錄議題五之決議應是門禁管理辦法誤植為財務收支管理辦法經住戶提醒已修正，在此報告。
18. 5/14 建商修復大雅路汽車道鐵捲門，更換新機板。
19. 5/15 管委會已和電梯廠商簽約(半責)。
20. 5/15.16 電梯例行性保養。
5/16 消防局回函告知無法令明文規定集合式住宅之公共設施需投保火災保險。
21. 5/17 家和至社區免費安裝俱樂部、閱覽室無線網路。
4 月底時物管中心之免費網路亦已完成。
22. 5/18 清潔人員清理 B4F 連續壁。
23. 5/21 消防自衛編組訓練書面文件送至消防局。
24. 5/21 合作金庫存摺印鑑變更已完成。
25. 5/21 地下一樓連續壁出水問題查出是 7-11 之排水管阻塞所致，

7-11 已派人員處理中。

26. 5/21 針對永慶房屋將跑馬燈等招牌拆除後，外牆需恢復原狀等事宜發函於該區權人。

27. 5/24 收到新北市工務局來函告知無法令明文規定集合式住宅之公共設施需投保火災保險。

參、俱樂部經理報告

1. 由於最近是腸病毒高峰期，已請現場人員加強各區域消毒，尤其是兒童教室。
2. 游泳池磁磚脫落將進行維修及游泳池池水更換須暫停使用七天將訂於六月四日至六月十日。
3. 五月份溫泉使用度數為 207 度，每度 120.5 元，共花費 24944 元。
4. 女更蒸氣室於 5/25 前來維修，因加熱管故障，待料中。

肆、委員會各編組報告

一、財務組：無

二、監察組：無

三、行政組：建議主席報告完畢後能，對於所報告事項詢問各委員有無其他補充意見。

四、安全組：無

五、工務組：無

六、康樂組：1. 購買辦活動用的椅子請有空的委員能協助運載。

2. 端午節康樂組擬辦包水餃活動，活動材料費大人每位

100 元，小孩每位 50 元。

七、環保組：1. 社區園藝是否能優先進行點交。

2. 電梯的保護板是否可先行拆除。

(工務組答覆：曾要求遠雄拆除，但遠雄表示將保護板拆除就視同點交驗收完成，故此案暫緩。)

伍、上次會議決議事項執行情形報告：

1. 已公告外觀管理辦法及組織及作業管理辦法。

2. 有關公共設施是否投保火險，已發函給相關單位。相關單位亦已回函告知。

陸、討論事項

議案一、購買物管中心電腦討論案(薛永宗委員)

說明：因工務委員提出物管工務人員有使用電腦將公設維修及缺失相關照片及時建檔之需求，擬購置桌上型電腦乙台並設置於物管中心夾層辦公室裡，亦可兼作為物管後台辦公作業使用。

辦法：1. 依遠雄京都社區採購作業管理辦法辦理。

2. 考量日後維護便利，由物管中心就三峽附近地區依相同規格詢價三家，詳如附件。

3. 提請委員會決議採購與否及對象。

決議：經表決 13 票贊成以最低價購買，超過半數此案通過。

議案二、社區廊道燈相關事宜討論案(工務組)

說明：一. 原設計複金屬燈，除耗電量大又因燈泡故障未即換新時易造成跳電。

二. 據觀察，每於天雨潮濕時廊道照明迴路系統易整體跳電。

三. 原設計之複金屬燈，含安定器每組價格約 3,000 元，本社區廊道超過 100 組燈具於點交後，想維修負擔超重。

辦法：擬同意遠雄無償為社區更換為單位 26W 麗晶燈管之燈具，並簽洽同意書。

決議：經表決 15 票贊成暫時維持現狀，等與遠雄點交驗收，再請遠雄更改迴路改善，超過半數此案通過。

附帶併同決議：

1. 請物管中心連絡有露台的住戶，約時間讓遠雄工作人員進入維修漏水的部份。
2. 請物管中心公告告知住戶在廊道燈未改善前，各棟一樓梯廳照明請保持明亮，以保障住戶夜間行的安全。

議案三、公設點交籌劃進度討論案

- 決議：1. 請機電人員將公設缺失依重要、次要、一般紀錄。
2. 與遠雄的協調會預定 6 月底 7 月初時進行。
 3. 下次會議針對公設點交驗收事項進行委員編組。
 4. 請行政委員針對公設點交驗收之第三公正公司招標作業先行擬稿。
 5. 下次會議再討論公設點交驗收之第三公正公司由一家公司統包或分成機電、消防、土建三家公司承包。

議案四、遠雄公司在永慶房屋學成路外牆增設廣告招牌討論案

說明：遠雄公司應永慶房屋區權人要求於學成路外牆增設廣告招牌，並無合法申請程序，請委員討論後續處理方式。

決議：本議題無表決，經主委裁示。

1. 請物管中心洽詢工務局有關此案遠雄公司或區權人是否有違法之處？

2. 洽詢合京保全公司的法律顧問有關此案遠雄公司或區權人是否有違法之處？

議案五、請研訂京都社區財產及物品管理辦法（唐春金委員）

說明：京都社區最近已陸續購買一些耐久性財產(如相機等)及消耗性物品(燈泡等). 為保障這些財產之安全及物品之有效使用. 須要研訂財產及物品管理辦法草案送交委員會討論。

決議：委請行政委員幫忙擬稿。

議案六、請速訂定一樓店面怡客公司使用社區公共空間之清潔費

(唐春金委員)

說明：前幾次委員會決議請物管中心與怡客公司商討此事，但已事隔多日，仍未見有所結論，請速訂清潔費標準。

決議：經表決 1 票贊成收清潔費 1,000 元/月。7 票贊成收清潔費 1,500 元/月。4 票贊成收清潔費 2,000 元/月。同意怡客咖啡支付清潔費 1,500 元/月，並於下次區分所有權人會議中追認。

議案七、裝潢施工管理辦法討論

說明：依據營建署之室內裝修管理辦法修訂。

決議：經表決 1 票贊成增定第 4 條、第 23 條，未超過半數此案不通過。

11 票贊成增定『第 23 條本辦法為社區適用，如相關法令另有規定應從其規定辦理。』，超過半數此案通過。

議案八、住戶違反停車場管理辦法之公告事宜 (張志宇委員)

說明：

1. 依據遠雄京都停車場管理辦法第 17 條第 2 款之規定『禁止人員由汽、機車出入口進出，如有發生任何違反前述規定者，造成意外事故時，後果自行擔，管委會不負損害賠償責任』。
2. 過去一個月已有兩位住戶不願配合大雅路車道日班保全勸阻強行從汽車道步入社區的案例，此舉已嚴重影響個人其它用路人之人身安危。
3. 住戶已有部份向委員反應依據遠雄京都之停車場管理辦法並未明訂違反規定者將會被公告於社區公告欄(即便公告內容並未將當事者之個人資料一一列出、監視器畫面也已做了馬賽克處理當事人的面貌)。

辦法：

1. 請管委會討論倘若此類事件一再發生之時，物管中心應該如何處理較為妥當。畢竟保全人員勸阻似乎功效不大。
2. 住戶不聽保全人員勸阻強行汽、機車道為了個人的便利，管委會需要修訂管理辦法。
3. 另外，也有住戶建議既然於第二屆區權會已通過要開啟側門提供給住戶更大的便利性，在整個公設點交過程是否可考量盡早將側門點交驗收完成並安裝門禁系統以利住戶使用。

決議：為維護社區善良人的權益，經表決 13 票贊成公告告知住戶往後只要住戶有違規情事，即將違規住戶臉部打碼賽克公告周知，並勸導其他住戶勿犯。

議題九、機車停車場是否規劃腳踏車停放區(張志宇委員)

說明：

1. 依據現有的停車場管理辦法第十五條規定『機車及腳踏車之停車區域位於地下一樓，其管理方式由物管中心規劃「清潔費收取金額及方式」等事項管理之』及第十五條第二款規定『…每一車位收取每月 100 元清潔費』。
2. 社區共有 626 個機車位，其中有 141 個電動機車位。目前約有 250 個機車格已有住戶登記使用。
3. C 棟有一住戶填寫了意見函期望管委會能夠在機車停車場規劃出一區塊供腳踏車騎士停放（提案單內並未標明收費與否等相關資訊）。

決議：經表決 10 票贊成於點交驗收時請遠雄公司協助規劃腳踏車停放區。

議案十、停車場管理辦法修訂案。(第一屆未決議案)

說明：因目前之停車場管理辦法格式與內容不盡周延，應予修訂。

決議：

1. 現場委員人數 11 人
2. 有關電動車充電收費經表決
甲、 0 票贊成電動車充電收費 5 元/3 小時。

乙、 2 票贊成電動車充電收費 15 元/3 小時。

丙、 6 票贊成電動車充電收費 30 元/3 小時。

丁、 9 票贊成電動車充電收費 20 元/3 小時。

超過半數此案通過。

2. 第 5 條第五款允准救護車輛由(正)、側門進入→增加(正門)

3、全案表決，9 票贊成停車場管理辦法修正案，並同意依類別調整條款於

各章節以利閱讀及瞭解，超過半數此案通過。

議案十一、颱風季節將至社區應先行完成各項準備工作案（陳繼國委員）

說 明：

1. 據報載，本年度因雨水偏多，恐颱風到臨數亦將增多，本社區為新建大樓，去年因無重大颱風侵台，致許多設施及社區防颱措施並無經過考驗，為能及早作為因應，自應針對可能預期事項加強準備，以減低災損或傷害。
2. 建議可行準備事項包括：中庭及頂樓排水「落水頭」要清乾淨，並經常巡視保持暢通；社區大樓周邊排水溝到要疏通；需制訂備用水源儲水措施或研擬加大蓄水池儲存量辦法，以因應颱風停水時民生必須用水需要；車道入口預備「沙包」或考量增作「防水柵門」以備運用，並預擬車輛疏散規定或措施，停車場內排水溝「落水口」要保持清潔與暢通；廢水池抽水泵浦要測試並保持堪用狀態；緊急發電機柴油要加滿或評估準備備用燃料及檢查發電機電池要保持妥善堪用；消防水池抽水泵浦保持在堪用狀況；需有將電梯停放在二樓位置之準備措施；各公設置有大片透明玻璃的要有防強風措施；屋頂共用電視天線之固定檢查；商家招牌檢查固定是否牢妥；中庭大樹是需要有牢固準備措施等。

3. 提供住戶自家防颱準備需要注意事項。(如颱風消息發布後，預置照明、收音設備，預儲水、糧，固定花木及陽台掛置物件，門窗固定與密閉及排水檢查等)

辦法：請物管及俱管按說明二，三，建議事項擬訂準備措施或進行準備工作，並於各次委員會提報準備情形以利委員會掌握與督導。

決議：委請陳繼國委員幫忙擬定防颱計劃。

陸、臨時動議

1. 是否讓神奇科技網路公司進入社區，加裝設備，讓住戶有多重選擇？

決議：為避免因增加設備導致電信機房過熱等情事，經表決，未有委員同意神奇科技網路公司進入社區，此案不通過。

2. 領取包裹之地點可否由大門警衛室移至物管中心領取？

決議：因物管中心有上下班時間，為方便住戶 24 小時都可領取包裹、信件，故領取地點不做變更，維持在大門警衛室領取。

3. 是否印製規約及管理辦法訂定成冊每戶一份？

決議：因在場委員皆不同意印製故此案暫不討論。

4. 住戶增購遙控器事宜討論。

決議：本議題無表決，經主委裁示。

請物管中心公告告知住戶可保留 ETC 供進出社區停車場使用，若不願保留 ETC，廠商報價每個遙控器 700 元外加一次設定費 2,500 元共 3,200 元。

5. B 棟、E 棟兩房前陽台 2 次加窗事宜。

決議:外觀管理辦法公佈後，請物管中心特別告知裝潢戶前陽台不得加裝 2 次窗。

6. 俱樂部點數可否由 A 戶轉移給 B 戶事宜。

決議:經表決 1 票贊成可以轉移，5 票贊成不可以轉移。皆未超過半數此案留待下次會議再討論。

7. 非社區內部之活動公告張貼事宜討論。

決議:經表決 7 票贊成社區增設一個公佈欄，供非社區內部之活動公告張貼，但不包含商業活動、政治及宗教有關之公告。公佈欄設置地點則委請行政委員幫忙規劃。

*其他事項報告:參與社區園藝養護招標會議人數 12 人

5/26 日下午進行社區園藝養護招標作業，有 2 家廠商參加，新歲公司 18,000 元/月；養樂多企業社 21,000 元/月。

1. 經表決 0 票贊成由養樂多企業社承包此工程。11 票贊成由新歲公司承包此工程。

2. 經表決 3 票贊成最低議價金額 15,000 元。7 票贊成最低議價金額 16,000 元。

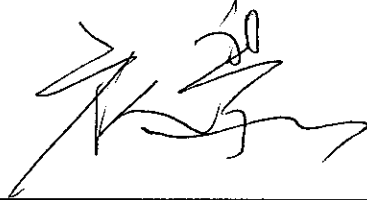
最後議價結果由新歲公司以 15,000 元(未稅)/月承包此工程。

近期內與之簽約。

柒、下次開會時間確認：101 年 6 月 16 日，晚上 19:00。

捌、散會時間：101 年 5 月 26 日，晚上 11:50。



主席簽名	記錄簽名
	經理 經理洪品翊
	秘書 陳妙芬



遠雄京都社區第二屆管理委員會第三次會議簽到表



日期:101年5月26日

時間19:00

地點:視聽室

出席人員

委員職稱	戶別	姓名	簽名	進場時間	離場時間
主任委員	E6-03F	方人豪		19:00	
副主任委員	E2-17F	黃東龍		19:16	
監察委員	C2-05F	陳瑞臨		19:10	
監察委員	B1-10F	宋嘉琪		19:18	10:40
財務委員	D3-10F	唐春金			
財務委員	B5-09F	蔡李美齡			
行政委員	A1-09F	蘇榮哲		19:00	
行政委員	C5-04F	陳繼國			
行政委員	C6-04F	葉坤煌		19:20	
行政委員	F3-17F	薛永宗			
工務委員	A3-04F	浦達民		19:00	
工務委員	F3-04F	方上鵬		19:20	
環保委員	S09	林幼絃		19:30	
環保委員	A2-10F	楊偉宏		19:25	
安全委員	D1-06F	張綉蕙		19:15	
安全委員	B1-11F	張志宇		19:27	
安全委員	D3-13F	沈祐民		19:00	
康樂委員	E2-13F	馮佩淑		19:18	
康樂委員	F3-11F	張素榕		19:18	

