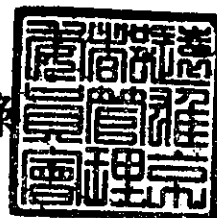


# 遠雄京都第二屆第十三次管理委員會會議紀錄



會議時間：101年10月27日19:00~101年10月27日22:00

會議地點：遠雄京都管理中心二樓會議室

會議主席：方主任委員 人豪

會議記錄：物管經理黃永標、俱樂部經理黃榮棋

應到人數：19人 實到人數：15人

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

列席單位人員：天下張經理興華、物管黃經理、俱管黃經理、

## 壹、主席致詞：

各位委員現在開第二屆第13次會議：現場10人已超過應出席半數以上，會議正式開始。

## 貳、確認議程：

無意見依議程進行。

## 參、管理中心工作報告：社區經理報告、俱樂部經理

管理中心 黃經理

- 一、庚續處理停車場車籍資料核對整理(原車籍資料有誤)，並聯繫車主確認中。
- 二、發文新世界公司—杜媽媽、遠雄建設公司—盡速修繕。
- 三、財委、安委的指導中，達成 1. 送報生及牛(羊)奶等。 2. 增加巡邏次數等。 3. 社區瓦斯抄張貼電梯。等請保全協助處理。
- 四、邀公司趙副總、張經理及俱樂部黃經理等四人共同協議。
- 五、根俱樂部經理達成共識，有重大議題經委員同意、提案後例入會議議題討論中，其他則以臨時動議案處理。

六、感謝工務委員指導中與機電組達成共識：

1. 物管、俱樂部人員基本上應對電源、機電等使用應具基本素養。
2. 非緊要勿在機電下班後聯繫，緊要時打手機聯繫。
3. 維修登記及回報，機電組會妥善處理，物管中心以了解及協助為主。

就機電工作職掌達成共識並已請機電將公設缺失依優先順序加以統整後，由物管提報遠雄，請其速修。

七、聯絡遠雄公司周小姐：

1. 請公司加速處理會議中決議之公設點交清冊。
2. 速派員修繕故障公設。
3. 委託管理契約之金額發文協商。

八、與遠雄公司洪主任初步達成 餘置社區器材轉交社區管理運用協議。(感謝葉委員協助，完成同意書、委託管理契約、廊道燈修繕等初稿) 並請遠雄加以處理將相關點交文書資料等並加以拍照。

九、奧的斯電梯公司年度安檢及荷重測試等工程，經議價由原來未稅 66920 元降為 26320 元，將請公司代表列席 11.10 會議做報告。(非常感謝兩位工務委員提供資料)。

十、跟永慶房屋協商招牌申請事項。1. 函請遠雄申辦。2. 呈委員會書函。3. 存證信函請葉委員及律師協助中。

十一、住商不動產鐵門電子配件發出噪音，影響鄰近住戶，表已在找廠商維修中，目前已沒噪音。

十二、聯絡碧連天關排煙之低頻噪音事宜，表示因發電機有問題故產生較大噪音。

十三、督導及巡察並與機電、保全、清潔等協調 B3、B4 機房清理。主委特別提醒：機房不宜用水沖洗，清理時要機電陪同注意安全。

十四、請清潔公司馬經理、主任及組長詳談社區清潔管理及安排中庭(10.27)、外圍廊道、頂樓、機房(已兩年未清)、地下停車場(B3)地板溼拖..等事項及預定順序。

十五、住戶意見:1. 腳踏車道住戶通行之意見。2. 管理費繳費日期之意見。依管理辦法處理，住戶有意見可請該棟委員提案或區大提案討論。

十六、相關機車位置，社區共 626 個機車位，目前出租 271 個，11/15 前做機車車位租用清冊並調查已租戶更動意願，

若超過半數以上，則加以重新抽籤決定位子。未租用而需機車位之住戶也請於 15 日前洽櫃台申請。

十七、已交辦機巡增加巡邏次數如下，小巡為外圍，大巡為社區內部巡邏。且每天傳給安委巡點相關電子紀錄。

夜班社區巡邏請代為進行以下的調整：

- 22:00 小巡 (社區外圍共 6 個點)
- 24:00 大巡 (社區內部共 21 個點)
- 02:00 小巡 (社區外圍共 6 個點)
- 04:00 大巡 (社區內部共 21 個點)

白班的部份目前僅做以下的調整：

- 08:00 小巡 (社區外圍共 6 個點)
- 13:30 小巡 (社區外圍共 6 個點)
- 16:00 大巡 (社區內部共 21 個點)
- 18:00 小巡 (社區外圍共 6 個點)

#### 俱樂部 黃經理

##### 一、遠雄京都社區 101 年秋季旅遊(詳洽俱樂部)

說明：遠雄京都→金車礁溪蘭花園→橘之鄉蜜餞形象館→亞典果子工廠

活動時間：101 年 11 月 9 日(五)

報名截止：101 年 11 月 4 日 (日)

報名費用：930 元/人(報名時請一併繳交報名費，於 11/4(日)、報名截止前取消者，可全額退費；報名截止後取消者，僅退一半費用。)

##### 二、遠雄京都社區游泳聯誼賽歡迎報名參加。

說明：

一、101 年 11 月 3 日(週六)

二、比賽時間：上午 10:00~下午 13:30

三、比賽地點：京都溫泉會館游泳池。

四、參加資格：京都住戶及其直系眷屬。

五、比賽目的：提倡運動休閒風氣，促進社區住戶交流。

六、報名截止：101 年 10 月 28 日(週日)晚上九點半止。

##### 三、遠雄京都社區活動舉辦

(一)、街頭藝人進度說明

活動說明：日期：11/11(日)、11/18(日)時間：19:00-21:00

地點：社區大門旁(音樂廳外場地) 音樂演奏

活動預算：永泉俱管贊助

(二)、音樂家園 11 月份音樂饗宴：音樂演奏

活動說明：日期：11 月 4 日(日)15:00-16:30

活動預算：5000 元

(三)、陶藝展申請日期：11 月份，地點：俱樂部 1 樓空間

活動性質：陶瓷作品展覽，活動預算：免費。

四、會館鷹架已拆除，拆除日期：101 年 10 月 25 日

肆、委員會各編組報告：

一、財務組：

1. 每月財報應單獨列大項報告及公告。
2. 財務報表的報告，財務組已設計完善表格，以後依表報告，便可更加清楚有序。

二、監察組：

E 棟指靜脈機，上方封條有被割裂破壞的痕跡，應加以調閱監視器畫面查明，並聯絡該住戶或繼續追查(已回封)。剪竹街竹子及進出各棟一樓消防安全門也應加以調閱查明。

三、行政組：

地下室若有相關點交資料應加以與遠雄釐清(應是給太古華電)並加以清點拍照存檔。

四、安全組：

1. 大雅車道進出口，保全要勸阻紅線及消防通道前之違規停車車輛，以免影響住戶進出及安全。
2. 「遠雄京都社區文件調閱/影印管理辦法」修正案：  
「遠雄京都社區文件調閱/影印管理辦法」修正案，經 2 人(有 7 人附議)以上覆議進行修正案，並以 13 票超過半數(現場 15 票)通過修正本管理辦法中「第四條 公寓大廈管理條例第 33 條賦予利害關人於必要時，略以…」因引用題號誤植，將第 33 條修正為第 35 條，並將公告之。

以下為遠雄京都社區文件調閱/影印管理辦法未修正之第四條  
條文內容：

- 四、 公寓大廈管理條例第 33 條賦予利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕（公寓大廈管理條例第 35 條）。

以下為遠雄京都社區文件調閱/影印管理辦法修正後之第四條  
條文內容：

- 四、 公寓大廈管理條例第 35 條賦予利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕（公寓大廈管理條例第 35 條）。

#### 五．工務組：

廊道燈光先試白燈，目前機電會更為黃燈加以測試，等下次會議加以討論。

#### 六．康樂組：

1. 有關物、俱管的人力分配與協助，物館應做好人力協助與支援。
2. 目前公設管理借用申請，辦法中 7 日前申請及扣點…等，應詳加討論。

(主席：一、俱管管理辦法加以討論。

二、賦予俱管經理加以詳細研究後報告)

#### 七．環保組：

1. 7-11 連續壁之問題，影響環境，應速處理，請公司規劃好消毒之工作。
2. 常於七、八點間聞到塑膠味，有礙空氣汙染應加以反應。(愛北大網上，有討論此問題)
3. 地下室車道應加強清潔，公共區域不可置放雜物等，請清潔人員通報後，機巡拍照、勸導，不改善將加以移置並公告招領。

伍、上次會議決議事項執行情形報告：會議決議案執行情

形：

項次	議題	執行情形	結案否
一	公設點交籌劃進度討論案：	依上次會議決議內容要求遠雄盡速處理中。	續辦中
二	北京營造防水閘門合約與施工討論案。	呈管委會審核通過後進行施工。	續辦中
三	修改公設使用管理辦法討論案：	移議題中討論。	完成
四	游泳比賽辦法討論案	友誼賽時間修正為 10/03，10:00—13:30。已於社區網站及公佈欄公告。	完成
五	大同奧的斯電梯年度安檢案。	年度安檢及荷重測試工程。經費為 66,920 元。降為 26320 元，將請公司代表列席 11.10 會議做報告。	續辦中
六	廠商合約到期案：	1. 僅垃圾清理合約未議訂。 2. 請討論議決。	完成
七	三立電視公司欲借用社區拍攝偶像劇案	婉拒三立電視公司節目部之申請。	完成
八	遠雄京都社區 101 年秋季旅遊申請	俱樂部盡快完成海報製作與公告。	完成
九	遠雄京都俱樂部人員編制問題	請永泉俱管與天下物業先行協議。	完成
十	遠雄京都社區活動申請舉辦	一、街頭藝人 二、音樂家園計畫 11 月份音樂饗宴	續辦中
十一	鷹架拆除建議案	已拆除	完成

### 陸、討論事項：

議案一、公設點交籌畫進度討論案。

說明：一、經 6/30、10/13 等點交協商建立初步點交架構。

二、已大部分提到並發文遠雄，遠雄洪主任等三人 10.25 到社區查閱點交文件及社區各處缺失。26 日修繕 E 棟 B3 電梯出口牆壁磁磚 3

塊。

三、催促遠雄 11/22 日前提供有系統詳細之點交清冊。

決議：一、11 票超過半數(現場 14 票)通過社區公設點交檢測由統包改分包方式進行。

二、可委請建築師公會或其他合格廠商分包檢測，大約可分 VIP、機電、消防、高壓、弱電...等。

三、與廠商簽約中應注意再度檢驗的內涵及費用。

### 議案二、修改公設使用管理辦法討論案

說明：公設使用管理辦法中之使用方式，因顧及本社區住戶之權益提請討論是否修正。

一、偶有公設使用重疊現象，如讀經班、韻律室、媽媽教室等

二、所有權人佔使用人數比例高低，俱樂部嚴格執行登記申請。

三、個別公設使用人數太少時(如 1-2 人)似有浪費電力之現象。

決議：一、有鑑於其他社區俱樂部之點數使用衍生嚴重問題，確應加以修正。

二、請康樂及其他相關委員跟俱管黃經理詳加了解、研究。

三、經管委會審核通過後公告，並加以說明原因及預訂將執行之時間。

以下為暫定內容：

#### 管理辦法討論(扣點)

遠雄京都俱樂部扣點方式。

設施	目前		規劃	
	點數	備註	點數	備註
溫泉區/泳池區	每人扣 2 點	不限時	每人扣 4 點	不限時
健身房	每人扣 1 點	不限時	每人扣 2 點	不限時
視聽室	25 點/小時 押金 2000 元		250 元/小時 押金 2000 元	
廚藝教室	25 點/小時 押金 2000 元		500 元/小時 押金 5000 元	如有委外炊膳宴者，清潔費 \$1,000，押金 \$5,000，請以現金支付。
韻律有氣教室	20 點/小時 押金 2000 元	個人使用： 每人每小時 1 點	半小時 10 點 20 點/小時	無個人使用， 僅提供租賃。
茶棋室	20 點/小時 押金 2000 元		250 元/小時 押金 2000 元	
音樂廳	25 點/小時 押金 2000 元	個人使用： 每小時 4 點	250 元/小時 押金 2000 元	個人使用： 每小時 10 點

### 議案三、物、俱管人力分配檢討案

說明：目前人員編制為救生員 1 名/秘書 1 名/健身教練 1 名/清潔人員 3 名

1. 建議增編現場主管或教練一名。

(1) 會館經理:50000 元/月(具健身執照或救生員證)

(2) 會館主任:45000 元/月(具健身執照或救生員證)

(3) 健身教練或救生員:43000 元/月(具健身執照或救生員證)

2. 建議假日或俱管人員休假由物管人員支援秘書一名。

與物管討論後現今只能支援每週二與第一週六日秘書一名。

決議：一、與天下雖有訂下合約，但不符社區需求，則可討論調整。

(學成路保全將探討是否刪除)

二、11 月中旬，將對天下進行評估，並訂於 11/3 日召開臨時會議請天下公司代表與會討論相關問題。

三、8 票超過半數(現場 12 票)通過俱樂部增加乙位專業教練。

### 議案四、垃圾清運合約討論案

說明：一、10/30 日到期新年度合約未定，提請討論。

二、三家廠商比價表，如后：

公司名稱	金額/月	回饋金/月	未稅/月	含稅/月	年度	
高智慧企業	31275	3000	28275	29688	356256	
金原環境	36750	9000	27750	29137	349650	含 3 節 6000*3
尚捷環保	30400	7000	23400	24570	294840	
100 年度尚捷		6000	24400	25620	307440	

三、以最低價尚捷報價為計，較去年可節約 126000 元。

決議：一、6 票過半數(現場 10 票)通過，若廠商願意，請原廠商依前約展延三個月。

二、請環保委員協助找更低價、更高回饋之清潔公司。

三、一票贊成依目前比價聘請廠商清運。

### 議案五、防水開門合約書內容討論案

說明：一、101.10.13 委員會與北京營造議價以 193000 元 承攬本工程

二、已送合約，合約內容已傳呈委員參考，提請議決。

決議：一、合約相關內容已送達社區，並附施工計畫等資料。

二、委請工務委員及有興趣參與研討之委員詳加審議後決定。


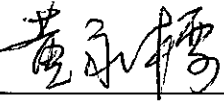
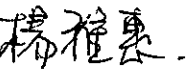
### 議案六、社區滅火器有效日 10 月 31 日到期討論案

- 說明：一、社區滅火器有效日期至 10/31 止，請提更新  
 二、消防滅火單估價 120 元 x 497 支 = 59,640 (含稅)  
 三、發包更新或發文遠雄公司更新。

決議：一、公共區域滅火器共計 497 支，經三家比價，由紘安機電公司以最低價 59,640 元承攬本工程。並經議價為 59,000 元。  
 二、於社區現場更換灌注。

柒、下次開會時間確認：101/11/10 晚上 7:00

捌、散會時間：101/10/27 晚上 11:12。  
 (因時間太晚，未完成討論之議題移下次會議討論。)

主席簽名	記錄簽名
	經理 
	秘書 

101年10月27日

遠雄京都社區第二屆委員會會議簽到表

日期:101年10月27日

時間19:00

地點:視聽室

出席委員

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	方人豪	18:50	
副主任委員	E2-17F	黃東龍			
監察委員	C2-05F	陳瑞臨	陳瑞臨	17:05	
監察委員	B1-10F	宋嘉琪	宋嘉琪	20:00	
財務委員	D3-10F	唐春金	唐春金		
財務委員	B5-09F	蔡李美齡			
行政委員	A1-09F	蘇榮哲	蘇榮哲	19:35	
行政委員	C5-04F	陳繼國	陳繼國	17:05	
行政委員	C6-04F	蔡坤煌	蔡坤煌	19:00	
行政委員	F3-17F	薛永宗	薛永宗	19:20	
工務委員	A3-04F	浦達民	浦達民	19:00	
工務委員	F3-04F	方上鵬			
環保委員	S09	林幼絃	林幼絃	19:00	
環保委員	A2-10F	楊偉宏	楊偉宏	19:10	
安全委員	D1-06F	張綉蕙	張綉蕙	18:50 16:50	
安全委員	B1-11F	張志宇	張志宇		
安全委員	D3-13F	沈祐民			
康樂委員	E2-13F	馮佩淑	馮佩淑	19:50	
康樂委員	F3-11F	張素榕	張素榕	19:20	



