

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會 第 1 次會議紀錄

開會時間：103 年 01 月 11 日 AM：09：00 時

開會地點：二樓會議室

主 席：主任委員 鄭志祥

記錄：總幹事 李志明

出 席：主任委員：鄭志祥、副主任委員：陳步州、監察委員：黃喬玉、財務委員：李國賢、財務出納委員：黃麗蓉、設備委員：蔡榮爵、VIP 委員：侯永輝、安全委員：杜崇棟、活動委員：陳亞蓓、園藝委員：任聰明、環保委員：許碧蓮。

列席人員：良福公司蘇鍾軍處長、李紀中主任、會館：林廷翰經理

應到人數：13 人 實到人數：11 人（其中資訊駱委員請假，店鋪委員出缺）。

壹、主席開場：

貳、專案研討：

提案一：有關遠雄商場回饋案分發流程及進度相關事宜。

決議：考量新任管委會變更程序尚未完成，且稅法及匯費等延伸問題，經過管委會充分研議討論後，建議於二月份管理費扣抵，並以不記名方式進行表決，經出席委員 8 票同意，本案決議通過。

提案二：總幹事自聘案。

決議：1、區權會決定必須執行。

2、聘任內容：a、試用期三個月，薪資：38,000 元，正式任用薪資：45,000 元津貼另議。

b、以約聘方式，勞健保及勞退，自行處理。

c、每天上班時間：13:00~22:00，每月休息六天。

d、須具備大型社區經驗。

e、須具備總幹事證照及防火管理員證照。

f、須大專以上畢業。

3、招聘方式：透過網路人力銀行或其他方式，請財委李委員協助招聘作業事宜。

4、招聘聯絡窗口由監委負責。

5、人事聘用經管委會審核面試通過聘任。

提案三：社區所有設備年度維修保養事宜。

決議：

- 1、主委表示社區緊急發電機為德牌陸製建置至今未曾檢測保養，建議在委員勤務分工完成後，由工作小組來做完整評估後，**管委會**再做詳細討論，本案若需招標是否研議邀請原建構廠商來參加。
- 2、機電組長報告空調冰水主機數據有異，本系統建構至今也未曾保養，社區應先行查明檢修孔異常數量與替代空間後發函遠雄公司前來做適當調整，本案若採全面維修保養金額龐大，是否以重點處理及公開招標方式。
高壓機房冷卻系統目前有 2 台異常，請物管查明此設施是否需特別檢測，財務李委員**表示**若通風良好應無危險性。
- 3、上述各項設備案經討論後，主委裁定後續執行維修保養先由工作小組評估研究，下次例會再交付管委會討論議決及執行。

提案四：管委會組織運作與勤務分工。

說明：其組織運作與勤務分工說明如下：

- 1、每位委員可依專長興趣自行登記參加至少二個工作小組。
- 2、每個工作小組均有五位成員。
- 3、人數不足的小組可協商主財監或曾任相關職務之委員優先加入，人數太多時則以抽籤決定取捨。
- 4、組內成員應共同承擔小組份內事務。
- 5、現行辦法已選出之權責委員可擔任該合併後工作小組之正副召集人，負責會議召集、意見統合等並為發言簽署之代表人。
- 6、工作小組在執行緊急事務時可考慮稍加擴充原賦予權責委員應有之權限。

決議：一、管委會現有勤務工作分成下列四個工作小組：

- a、安全設備維護工作小組成員：副主委、安全委員、設備委員、財務會計委員、VIP 委員。
- b、環保景觀維護工作小組：環保委員、園藝委員、財務出納委員、安全委員、活動委員。
- c、健康樂活推展工作小組：VIP 委員、活動委員、出納委員、設備委員、環保委員。
- d、行政資訊管理工作小組：主委、副主委、監委、資訊委員、財務會計委員。
- e、主委指示爾後行政作業，小組成員要充分橫向支援幫

忙使政策順暢執行推動，但礙於制度目前尚未變更，所有簽核還是由原職掌委員負責。

參、物業管理中心報告：

總幹事：

1、ETC 故障改裝 eTag 系統，目前已循兩家報價，但價格差異太大，主委交代不要倉促定案，要求需先明確各家廠商的規格與價格的差異性，提供更多完整資料給本會參考！後續請委員會考慮是否要廠商做更完整地資料簡報。

決議：a、eTag 跟高速公路收費名稱一樣，門禁設備請更名。

b、規格及價格差異太大且 eTag 實施後亂象重生此案暫緩實施，請工作小組評估後再討論。

2、有關客貨梯連動發生訪客及裝修廠商人員進入時有牽動門禁管制問題，若以保全人員跟隨會影響人員調度人手不足之慮，請委員會是否核定增加(訪客)通行卡數量。

決議：由工作小組研議後再作討論。

3、 a、裝潢戶春節前、後一星期期間停止施工，停工時各棟 B3 梯間保護裝置拆除，受損牆面補油漆。

b、增訂裝潢施工辦法第二條第五款，裝潢完工保護措施規如下：

(1)各棟 B3 梯廳壁面與廊道施工保護由優先進場裝潢廠商施行及維護，直到完工退場。

(2)裝潢廠商完工退場前必須拆除保護裝置，再由下一順位廠商依循上例，重新保護施作及維護(依此類推)。

決議：a、增訂條款部分暫緩實施，請安全及設備工作小組研議後再決議。

b、保護與拆除執行方式委員會達成共識，管理單位可照案執行。

4、社區車道口的豎立招牌改為燈箱。

決議：延續上屆管委會討論事項，為增加本社區車道辨識度(與商場車道區隔，避免誤闖)，經出席委員全數無異議通過。

5、大同奧的斯公司於 1 月 6 日完成電梯測試。

決議：主委表示大同奧的斯公司 1 月 10 日之測試報告存有異常，大同因業務繁忙須等春節後才能派高級工程師前來校正處理，那麼下星期

三例行保養是由何層級之技術人員檢測，要求物管公司立即跟大同奧的斯公司確認維修技術人員等級及後續進場時間，以保障住戶使用電梯的安全。

此外，檢測數據代表意義與分析結果，廠商應予詳實說明。

- 6、春節休假時間：除夕~初三，每天 9-18 點管理中心會有一人值班。
社區春節慰勞金發放標準是否依第三屆第一次委員例會決議實施。

決議：1、有關春節慰勞金發放標準如下：

發 3,000 元：總幹事一名。

發 2,000 元：副總幹事、機電組長、會館經理、共三名。

發 1,000 元：物管秘書、會計、保全組長、副組長、清潔組長、會館秘書、教練(2名)共八名。

發 1,000 元：保全員(8名)、物管清潔員(5名)、會館人員(3名)、共 16 員。

主委深感一線工作人員辛勞，將慰勞金由原先 800 元提高到 1,000 元並獲出席委員全數無異議通過。以上應發獎共計：33,000 元。

2、另外除夕與春節執勤人員，請安全委員負責發放執勤獎金每人 200 元。

3、春節期間住戶垃圾正常作業，廚餘桶做好備份，以免不足。

肆、會館報告：

一、1月25日春節送春聯活動。

決議：同意執行費用5000元以內。

二、社區春節佈置費用討論。

決議：鑒於社區春節佈置數年未變，管委會同意以二萬元預算採購佈置一樓大廳及二樓會館，另外，同意額外採購鮮花放置一樓大廳，採購費用以二萬元為上限，實報實銷，由活動及園藝二位委員負責辦理。

三、元宵節活動計畫。

決議：同意二萬元內預算舉辦元宵節活動。

四、男女湯走道反潮問題。

決議：請會館清潔人員改變打掃方式，並發文給遠雄協助處理問題。

五、過年休假:依照會館合約春節休假為除夕到初三，而初四（星期一）是會館固定休館日，擬於除夕~初三，而初四（星期一）放假，並於初五（星期二）開始上班。除夕前一日（星期三）時間:09:00~17:00會館將進行大掃除，擬提請討論。

決議:同意初五開始上班及執行大掃除案。

六、空中花園損壞燈具數量統計。

決議:請物管機電組長協助檢測空中花園損壞燈具。

七、C棟男湯倉庫整理須報廢的物品。

決議:同意過年前將陳年報廢品清理掉（物管比照辦理），將空間整理出來，作為管委會庫存倉庫。

八、主委最後裁定：煩請VIP委員於管委例會前排定會館專屬會議，以免例會時倉促成案無法有效處理問題。

伍、權責委員提案研討：

一、安全委員杜委員提案(參閱附件)：
有關社區消防安全提案。

- (1)、 翡冷翠社區消防滅火器 491 支過期(98 年 10 月製造)。
有效期三年，已過期一年三個月應實施性能檢查。
- (2)、 翡冷翠社區消防 10P 滅火器短少 5 支。
- (3)、 翡冷翠社區消防滅火器標示牌短少 6 片。
- (4)、 翡冷翠社區消防 10P 滅火器皮管斷裂 2 支。
- (5)、 翡冷翠社區消防 10P 滅火器失壓 7 支。
- (6)、 翡冷翠社區消防 10P 滅火器掛勾缺少 5 支。
- (7)、 以上資料依據消防安全設備檢修報告書，消防安全設備改善計畫書取得。

- (8)、消防法規：各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準(滅火器)第二篇檢查基準第一章滅火器三性能檢查檢查抽樣
1、檢查頻率依滅火器種類，化學泡沫滅火器
應每年實施一次性能檢查，其餘類型滅火器應每三年
實施一次性能檢查，並依表 1-1 之規定進行。

決議：管委會討論此案後認為，對於滅火器粉末換藥之裝填法規，主管機關論述標準界定各異且模糊，而且社區大部分滅火器外觀經檢視也未失壓或鏽蝕。因此，主委指示針對粉末有三年效期之說發函給遠雄建設公司、內政部消防署及經濟部標準檢驗局，就有關滅火器出廠三年後是否須做強制換藥動作？另一方面請工作小組針對此事亦再詳議。
聯絡盛盟消防公司安排時間作年度消防演練與測試現場滅火器具是否正常。

二、有關社區加強門禁安全提案。

(1)、翡冷翠社區更換機房鎖頭共 48 支。

(2)、翡冷翠社區增購安全鑰匙箱一組。

決議：設備蔡委員提議先由工作小組先行評估，再作決定。

三、有關社區車道安全提案。

為保障翡冷翠社區汽車道行車，行人安全建議加裝具有廣角夜視攝影機一組，LED 燈一組。

決議：由工作小組先行評估後，再作討論決定。

四、有關社區停車安全提案。

本社區目前使用停車證，底色太深，無防偽作用，車道保全查驗車證亦不易辨識，因此建議底色改為淺色系，加強螢光防偽標誌，在微弱燈光下易於辨識，可防止外人進入本社區違規停車，避免紛爭。

決議：由工作小組先行評估後，再作討論決定。

五、管控中控室設備安全運作提案

建議建立翡冷翠社區日夜班中控室設備檢查表確實管控中控室設備安全運作，保障社區安全。

決議：主委表示可依杜安全委員設計的兩張日夜班中控室設備檢查表格執行管控事宜，經徵詢其他委員無異議通過。

二、環保委員許委員提案：

(1)有關社區清洗外牆提案。

主委詳細敘述目前社區暫緩清洗外牆原因：

- a、社區至今完工使用不到四年，而且外牆已在100年7、8月清洗過，目前並非已污穢不堪，以社區狀況，廠商建議五到七年後再考慮是較合適。
- b、目前清洗外牆廠商大都是使用強酸清洗，除了破壞外牆二丁掛表面釉外，更會造成社區四周地面環境污染，甚至社區周圍花草都將被損傷。
- c、另外環保委員提供之廠商預估施工金額，亦已超過管委會支出權限也無法執行。
- d、雖然外牆暫不清洗，但外圍公共區域玻璃須清洗乾淨清潔，社區有高壓清洗機可使用，須徹底保持玻璃明亮清潔。

決議：所有委員無異議同意暫緩實行。若有青苔之二樓外牆，由副主委指導物管人員進行清理。

(2)有關社區大廳晶化處理提案：

說明：有關社區大廳晶化，主委表示，第二屆管委會亦曾招標試做而且準備簽約，最後急踩煞車。是因發現地板反潮無法解決。廠商也特別強調，目前我們社區大廳地面並非真正大理石地板，而是人造石地板，如果貿然以此方式處理，不但不能真正達到晶化效果，反而會損傷地板表面。若在經濟成本及實質效益來考量，採用晶化處理並不符合目前社區需要，因此建議保持大廳地面一定的潔亮品質，可採用打臘的清潔方式，讓社區大廳地面一樣達到類似晶化後的效果，符合經濟實惠的最佳標準。

決議：經出席委員全體無異議通過以替代方案處理。

陸、住戶反應：

1、C棟4樓，汪金鳳小姐反應：信箱旁垃圾桶常有住戶將自家垃圾整袋放入，請研議處理方案。

決議：經查C棟380號張老先生兩夫妻年屆九十歲，為體諒老人家不便，同意他將垃圾攜帶至一樓大廳由保全協助處理，以避免再次發生。

- 2、C棟6樓鄭達欽先生反應：ETC通行取消請給予追加汽車通道感應器設定，現有住戶卡上追加必要設定使用。
決議：雖ETC開門感應故障，但尚有磁卡與遙控器可使用，維持現行方式執行。
- 3、D棟20樓曹小姐反應：D棟貨梯常聞到煙味，請確實要求及宣導禁止抽菸。
決議：已張貼公告，再次宣導住戶、訪客及裝修廠商務必配合，切勿污染空氣並影響他人健康。
- 4、D棟8樓陳積元先生反應：社區大廳及樓梯內之大理石應每年處理及晶化，以維護社區並提升整體價值。
決議：與環保許委員提案相同，併案討論。
- 5、D1棟20樓陳偉正先生反應：各棟自來水進水區濾心長期未換新，以致住戶家內濾水器濾心必須經常換新，建議管委會要注意濾心更換時間。
決議：有關社區公設更換濾心，經詢問原廠初步報價為27萬元，需耗時三個工作天，由於金額較高，需商請工作小組詳細訪價及研議後，再提報管委會討論。
- 6、C2棟13樓李碧霞小姐反應：請不要把床單窗簾拿到陽台曬以免影響社區觀瞻。
決議：由物管公司再次進行宣導。
- 7、C2棟15樓吳小姐反應：新春使用塑膠櫻花擺飾實在很不配大廳質感！可利用2F圓桌放置大廳，請專業人員插放鮮花，一年一次應可接受。
決議：已由會館林經理及活動委員，全力執行相關春節及元宵節的布置事宜。
- 8、B棟16樓冉台小姐反應：紅燈籠與大廳風格極不搭調不裝飾還好一些。
決議：佈置如上開決議。

柒、臨時動議：

1、園藝任委員提案社區外圍花圃樹林區公所提供的一部分數目尚缺一些，建議自購部分，交由社區園藝維護廠商免費補植。

決議：經出席委員全體無異議通過。

2、活動陳委員提出有關元宵節佈置活動費用。

決議：主委建議依循往例最高費用以不超過 20,000 元為限，經出席委員全體無異議通過。

捌、主席結論：下一次例會原先預定 2 月 8 日，適逢春節及元宵佳節，順延一周。訂在 2 月 15 日召開例會。

玖、下次開會時間：103 年 02 月 15 日 AM 09:00 時。

玖、散會

主席簽名：

中華民國 103 年 1 月 20 日