

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會

三月份第 1 次臨時會議記錄

會議名稱：第四屆管理委員會三月份第 1 次臨時會議

記錄人：林群洲

時間：中華民國 103 年 3 月 20 日(星期四)晚上 7 點

地點：社區二樓會議室

主持人：主任委員 鄭志祥

出席者：主任委員：鄭志祥、副主委：陳步州、監察委員：黃喬玉、會計委員：李國賢、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、環保委員：許碧蓮、園藝委員：任聰明。

請假委員：出納委員：黃麗蓉、資訊委員：駱展龍。

列席人員：無

應到人數：13 人 請假人數：2 人 實到人數：10 人 (店鋪委員出缺)。

壹、主席致詞：今天會議，前段為管委會重要研討事項。後段請相關權責委員留下，參與安全設備工作小組尚未研討案件，其他委員如方便請一併參與。

貳、臨時會議提案：

提案一：良福保全懲處案，管委會不提供影像錄影為證。發文於良福保全對社區現場督導不周一事。

說明：依據第四屆三月十五日例會會議之提案討論之提案三：懲處案之 1、2 案內容，再繼續研議。

主席：

第一點：目前因夜班大廳盧姓保全員在三月期間，陸續受到已離職夜班保全員在社區外關注，造成值勤壓力過大。因此為該員人身安全顧慮問題討論。

第二點：該夜班大廳保全員，因此不敢執行半夜去巡邏社區外圍及地下停車場範圍。大廳勤務也因壓力大不敢靠近大門，也不敢單獨離開大廳喝水及上廁所。需討論該員值勤壓力是否得以宣洩。

第三點：該員與同仁之互動紛擾現象。該夜班大廳保全員，時常以手機錄影或拍照其他保全員執勤中監視器畫面。進行舉發告知委員或私下要求總幹事懲處其他同仁，造成夜班保全員一月二月三月陸續離職，形成人事異動頻繁及上述問題延伸。

以上為我近期才得知之訊息藉此提出疑慮。因懲處案等一會需再研議，懲處案如果依據例會雙方所需求要件處置，恐怕會留下後遺症，請各委員費心提出較為適切處置方式，免得後續徒留困擾。

安全委員：

現在該怎麼辦，我們管委會是花錢請保全公司來工作，現況像是我們在替良福保全公司執行管理工作，像是顛倒。

園藝委員：

在違規事件發生當下，為何不直接找良福保全主管出面處理。

安全委員：

對良福保全李主任說過，但是他態度是回覆我：不然撤場。他的態度就是如此，你們看見過。

活動委員：其實在三月十五日例會上，良福保全公司李主任是直接與安全委員槓上，他的態度也是不對。不管如何，李主任是代表物管保全公司的主管，可能也是李主任，受不了安全委員說話方式，而回話：反正我無所謂，你自己去處理。他不可以如此態度。

安全委員：

在第三屆管委會時期，良福保全就如此。我不會極端去挑人毛病，只是有車道保全睡覺幾次可以去問問，過年除夕早晨打瞌睡被我按過一次喇叭。

主席：

重申，我們現在是第四屆管委會，委員就個人職掌將工作做好，以不妨礙社區運作原則，本屆管委會僅依據規定執行，不會私下與任何人協商。

安全委員：

我不知道那些事，也不管。

主席：

回到良福懲處案，本人只在乎過程中社區與委員是否受損。但請委員思考，重罰懲處之後續影響會如何，社區人員工作態度會如何。

安全委員：

我第一天講懲處保全就為凸顯良福公司管理督導不周。管理委員會要輕罰保全一千元、兩千元，我都沒意見。我就為凸顯重要性在管理不佳。要罰十分之一、罰二十分之一，我都好。

主席：

罰鍰還是要處理，但是先行文給良福保全公司，針對良福公司對現場工作人員督導不周，依據合約內罰則，該如何定罰鍰。另外，提案中違規時間是在過年期間一月底及二月初，延宕至三月例會才提案懲處。在違規當下，就應發函告誡通知良福作出懲處。

環保委員：

希望這懲處案就今天裁決，作了斷。對於提出重罰，又輕易放過一事。是否該罰違規保全以外，針對良福公司管理督導不佳也處罰。雖然罰款會轉價至保全員，但是對責罰公司部分也要進行。

監委：

在主席的立場及意思，對保全公司就維護服務費用中扣罰鍰，至於懲處保全罰金部分

是否由薪資扣，僅管是已經離職員工仍舊照契約關係處理，屬於良福公司內部僱傭關係。現在是管理委員會，要如何懲罰？罰金多或少就是給證據，給對方證據後，會不會造成對管委員會有困擾？這部份就是主席在思考後續要保護第四屆委員的用意。

環保委員：

我們社區有數位保全人員，被停止發放薪資。是否為離職保全？

監委：

以保全公司處理離職員工，需待違規罰款扣除後發放。至於超過一定時限未發薪資，就向勞工局告發報案。

主席：

如上述，管理委員會現就良福公司懲處，依合約上針對良福公司督導不周處理。現請提案人，安全委員就罰金部分提出意見。

安全委員：

可以提出對良福保全公司要求，不得將罰金轉價至保全人員。

設備委員：

管理委員會已經不對良福考核，依合約精神服務至七月底。希望發文後，良福公司會善意回應，如實改善。對於金額多少，應該不是管理委員會決定，過去良福公司對社區造成傷害也不只如此。

主席：

在北大地區就保全業而言已屬淺碟型態市場，若是依例會內容要件處理對於社區未來是否有所影響須尚請各位思量。

安全委員：

那就兩位保全員各罰一千元處理。

主席：

提案上是重罰 15000 元，現在是輕罰 2000 元，請委員再思考該如何處置，比較恰當。

活動委員：

但是管理委員會公告上已經寫明罰 15000 元，良福公司早知要罰 15000 元。現在為良福保全公司事情，管委會多花費時間開會，應當照提案罰鍰處理。

其他數位委員同聲更改：

不然提出罰五千元。

安全委員：

那就韓保全罰一千元，黃保全罰四千元，共五千元處理。

活動委員：

另外針對將來新物業保全合約中，應新增最低保障薪資內容。

主席：

之前安全委員已經提出建議罰款是針對公司而非員工，要求良福不得將罰金轉價至保全人員。另外以後物業保全合約將納入最低薪資保障條約。

決議：以良福保全公司因社區現場督導不週為由提出罰款五千元，處分對象為公司。

提案二：監視鏡頭新增案研討。

說明：車道及鍋爐室監視鏡頭新增案因現有廠商祐寧非社區簽約廠商，也無意願施作。現在已經由三家廠商報價後，經過例會決議通過委由原先第三屆有報價廠商大展公司，再請總幹事再次向大展議價後呈報管委會。

主席：

經觀察弱電系統監視器鏡頭報價案，本人提出，認為有檢討必要。事情經過為：在3/15例會議決後，立即另有報價單送達且低於決議通過之大展廠商報價。此廠商為順益空調下包創興企業社。我不解的是當總幹事代表本會與大展就價格重新議定後，在同仁大多未收訊息前，廠商竟於臨會前上門找總幹事洽商，改口報價錯誤，願意再降價五千元承接此案，總幹事事後呈報，不得不讓人覺得這裡面存有太多想像…？

設備委員：

那天好像是在門口，總幹事與杜委員及機電組長，向我提報此新廠商報價。我有跟總幹事講：例會決議已決定廠商後，僅差在議價而已。現在新一家報價進來，會不符合規定。若是不很重要案，就多找廠商報價。若是重要案件，已經例會決議去施作，價格已議價過，不可違反詢價程序。此事到此為止。

安全委員：

我第一天就告知總幹事，報價要裝信封加封條，呈報權責委員。

監委：

未來大型公開招標，更需加強報價流程制度，防止弊端。

決議：建立標準報價流程，報價單加封，另外單獨窗口呈報管委會。

提案三：自聘總幹事將負責管委會監督執行計畫及建立檔案室管控重要檔案；物管中心副總幹事，將切割住戶端裝潢職務，並執行會議議決事務、記錄及財務簽核工作。

說明：社區自聘總幹事執掌分割及事務工作界線，需討論研議。

主席：

良福物業公司就合約中總幹事旋轉門條款部分，已回函同意書並當附約。基本上自聘總幹事工作方向差異不大。第一部分，日後財務部分交由副總幹事處理，財報簽印由他負責，自聘總幹事於副總幹事完成之報表呈報管委會前完成查核工作。第二部分，屬招標廠商物業合約中，會議事前準備、記錄及謄稿內容，管理中心新任副總幹事及秘書依職掌分工。另外請物館秘書到例會同步紀錄謄稿。目前，良福物業公司將派任，由在南北大社區任職三年之總幹事接管理中心主管，所以社區往後運作，實際上是增加一位具有總幹事行政歷練主管。另外社區設備長期以來並無信賴合作廠商可以配合，如果每次都是遇事才臨時抱佛腳，這對社區發展並不是好事。總幹事往後須將個案依蔡委員所規劃建檔供爾後參酌。以後社區對外聯絡窗口由自聘總幹事為代表，負責統籌廠商詢價、議價作業。

至於新進之副總幹事，不再負責住戶裝潢管制作業，轉由機電組長執掌。現在彭副總幹事僅能坐在大廳櫃台與行政秘書共用，管理中心將增加副總幹事辦公桌。此

外，管理中心已將歷屆檔案資料及鐵櫃搬至二樓儲藏室管制，這裡以後就是社區檔案資料室，此區預備裝設監視鏡頭加上門禁刷卡與門鎖，可完整記錄經過管控後進出之人員。此方案，在往昔會議已提過，過年前交辦會館經理將空間雜物清除整理，三月例會後會同幾位委員現勘，經評估此區做為社區長遠資料室的確可行。

決議：依提案所列自聘總幹事將負責管委會執行計畫之督導與本會臨時交辦事務及建立檔案室機智管控重要資料；物管中心副總幹事，將切割住戶端裝潢職務，並執行會議決議事務、記錄及財務簽核工作。

提案四：環保相關廠商合約議題。

1. 高智慧垃圾回收新合約，廠商未報資源回收回饋價金。
2. 舊衣回收新合約詢價部分。
3. 地板晶化施作。

決議：1. 委由環保許委員向高智慧資源回收廠商議價。
2. 目前新北市身障協會報價為佳，委由自聘總幹事再議價。
3. 大理石地板晶化，將待勞務採購合約確認後再議。

提案五：春季旅遊目前三家比價後，與大千旅行社洽談細節。

決議：大千旅行社目前安排五年內新車貳台。定4月19日星期六，新竹路線。上午七點至七點半由社區出發，行程為馬武督探索森林，午餐在關西享受客家菜。下午參觀仙草觀光園區及峨眉禪寺。晚餐到龍潭綠野鄉村餐廳用餐。人數確認為80人，總幹事及林經理兩人隨車，社區物管中心採現場優先繳費報名制。非社區住戶報名費\$1,000.元，社區住戶補助每人\$200.元，每戶限2人。馬武督遊樂園門票\$100.元，年滿65歲免門票。4/10前截止報名。

早餐委由良福公司補助\$4000.元，麥斯公司補助餐費\$12,000.元。另請會館林經理建購隨身小蜜蜂，報價給活動委員。

提案五：公共空調公開招標案。

說明：原本預定在一月例會討論達成共識後即開始相關作業，但是幾次會議商討，都是迷失之前的思考方向，天花板開檢查孔問題，經過重新思考後，在此次招標中，我們可以要求廠商如有需要，價金部分含免費做檢查孔開口施工。如此，即可避免遠雄如果要來開檢修孔處理施工問題會往返過久。因李財委對招標工程專精，可先請李財委擬內容後，再行討論。

決議：委由李財委先行擬內容後，再行討論。公開招標單須彌封，掛號寄回管理委員會。

參、安全設備工作小組研議會。

列席委員：主任委員、副主任委員、李會計委員、設備委員、環保委員、安全委員、園藝委員、VIP委員。

研議 1. 住戶住家型濾水器耗材，波動能廠商折扣合約討論。

決議:依設備委員詢價後，波動能廠商折扣合約比照碧蓮天社區折扣合約內容，呈報管委會蓋章用印結案。

研議 2. 大型濾水器耗材替換工程。

決議:依決議通過委由宏悅淨水廠商施作。請總幹事向廠商再議價。

研議 3. 管理中心筆記型電腦及第一屆管委會購買之隨身硬碟內，有關被消除之檔案內容事宜。

說明:將現行第一屆及第二屆紙張檔案，移置檔案室建立，依歷屆分類，並逐期進行掃描儲存，存於新隨身硬碟建立備份檔案。建議買容量大硬碟做儲存工作，價錢約在兩千元至三千元。

決議:同意依決議執行將第一屆及第二屆紙張檔案，移置檔案室建立，依歷屆分類，並逐期進行掃描儲存。(李財委指導檔案分類法)

研議 4:發電機引擎保養維護案。

說明:在第 3 次管理委員例會後，有口頭要求至聖工業公司簽施工合同書及原廠進貨名細。另外施工細則委由會計李財委員審核修訂後，再依此合約內容要求至盛需更換中油國光機油，價格須是與原先報價不變條件下，並再附加保固期間內之電池檢修報告。

決議:待李財委協助擬施工細則但書合約後，呈報管委會查核。

研議 5:監視弱電系統維護案。

說明:在第 3 次管理委員例會後，已請大展廠商來現勘評估，檢查弱電設備異常部分及監視主機設定系統，是獨家經銷代理權。目前已洽詢原建置廠商佑寧公司，維修弱電部分報修一次三千元，零件另議。

決議:委由設備委員再評估。

研議 6:進社區大門左邊門故障，目前處理情形。

說明:在大門上方先前是使用焊接固定，但現在脫落不固定，又感應刷卡器線路斷線，修復施工須分為兩種工程，經詢問原施作廠商，因與遠雄建設關係不佳，不願意承接施工。副主任委員查看後，有適合工具先行修復，後續再尋廠商。

決議:同意委由副主委協助修復。

研議 7:消防滅火器逐年檢測案。

說明:依安全設備工作小組研討會，提出逐年檢測 180 支滅火器計畫，因為經計算每樓層 2 支，住戶各層加起來約 176 支。檢測完成就放置於住戶樓層，剛好可以淘汰一些如有失壓之滅火器。先從外觀檢視是否有異常附加明顯標記，以方便辨識與集中處理。後續直接淘汰嚴重失壓及鏽蝕滅火器，不須列入檢測，直接採購新品。若異常數量不足 180 支時，將初步檢視正常補足數目，送檢測後，

若檢視看似正常之滅火器，查出有故障率達 20%以上時，其他全數送檢。

決議:列入工作記錄，以目測檢視住戶樓層，選出 180 支滅火器送檢測。委由機電組長協辦，並作明顯標籤。須找符合條件廠商。另外，聯絡盛盟消防公司安排兩個日期與時間，供管委會選擇，預備安排消防演練。

研議 8:機電組長不涉足住戶端維修。

說明:經查，上屆例會已決議，機電組長不涉足住戶居家維修工作。除非涉及公共安全情況，須前往排除。

決議:依第三屆七月管委會例會決議執行，重申公告住戶。

研議 9:大展監視廠商施作，車道及鍋爐室機房監視鏡頭報價已經例會決議通過。

決議:同意依決議連絡大展安排施工。施工前先通知設備蔡委員。

肆、臨時動議:

題案:大門門禁，禮賓保全要注意老弱婦，提重物，下雨時協助。

決議:大門貼訪客請按鈴，以後依門禁管理辦法，訪客登錄換證，建立住宅安全公告周知。

伍、主席結論:

陸、散 會: 22:10

下次例會日期:103 年 4 月 12 日星期六上午 09:00

主任委員: