

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會 第五次會議會議紀錄(初稿修正)

開會時間：103年05月16日 PM：19：30

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭志祥

記錄：秘書 宋佳蓁

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、設備委員：蔡榮爵、VIP委員：侯永輝、
安全委員：杜崇棣、活動委員：陳亞蓓、園藝委員：任聰明。

應到人數：13人 實到人數：9人(店鋪委員出缺)。

請假委員：出納委員 黃麗蓉、環保委員 許碧蓮、資訊委員 駱展龍。

列席人員：良福公司：李紀中主任 會館：麥斯副總馬思漢、林廷翰。

壹、主席致詞：

貳、會議決議事項執行情形追蹤：

2-1 社區規約與辦法之審議修正(第三次例會)

決議內容：成立審議規約與辦法工作小組。

成員有：主任委員、監察委員、財會李委員、設備蔡委員，
並發函公告邀請具有專業素養住戶共同參與審議規劃。

主委：待委員會所有維護工程全部完成以後再接續討論此案，本案預備於今年
區權會議時提出，目前時間還很充裕，本案下次會議不須再列入追蹤。

2-2 懲處案(第四次例會)

上次會議決議：經委員會無異議通過同意依三月份第1次臨時會議決議：

以良福保全公司因社區現場督導不週為由罰款五千元，處分
對象為公司，於下個月勞務費用中扣除。

執行回復：4/14 懲處公文掛號寄出，良福公司管理服務費折讓單用印完畢，
5/6 轉交李紀中主任，於五月份管理服務費扣除。

2-3 春季一日旅遊研討案。(第三次例會)

執行回復：103年4月19日(星期六)圓滿完成

- 1、良福公司補助早餐\$4,000元
- 2、麥斯公司補助餐費\$12,000元
- 3、參加總人數：83人

安全設備工作小組第四次工作小組會議

2-4 提報案 - 地下室軟水裝置濾材更換處理進度報告案

執行回復：D棟軟水裝置濾材 - 4/3 完成。

A、C棟軟水裝置濾材 - 4/4 完成。

B棟軟水裝置濾材 - 4/17 完成。

(四棟軟水裝置濾材已全部更換完畢)。

2-5 提報案 - 發電機保養維護案處理進度報告

1. 本案已於三月份管委會例會決議，由原建置廠商至盛公司以 165000 元承攬施作，等待承攬合約簽訂後即可動工。

上次會議決議：待發電機廠商至盛公司將合約送達後，權責單位依社區需求修改，經確認無誤後才能進場施工，所有招標文件最後須依社區的版本。

執行回復：1. 4/25 已將管委會決議合約版本 mail 到至盛公司，等待確認。

2. 4/30 至盛公司回覆不同意簽署委員會版本（原廠零件、國光牌機油）兩項但書。

3. 5/4 開標會議決議由第二順位 - 中興電工承攬施作

主委裁示：待高壓機房進行檢測維護之同時，煩請中興電工派員出席會同作為發電機保養維護成果驗收。

2-6 滅火器檢測案處理進度報告

執行回復：1. 依照上次會議決議：請廠商重新投遞報價單寄達管理中心，再將報價單資料交由工作小組決定。

2. 4/22 下午 6:00 截標 共計六家廠商參與投標

3. 4/22 晚上 8:00 開標 - 詠吉消防器材公司得標

4. 乾粉滅火器過期性能檢測 - 95 元/具

乾粉滅火器過期更換藥劑 - 160 元/具

5. 滅火器失壓初檢：64 具（請參閱 附件 1）

6. 5/4 開標會議通過決議：

現有失壓 64 具加上配合住戶端湊足 180 具送檢測。

5/8 詠吉消防器材公司收取 138 具滅火器載回工廠檢測（A、B 棟）

譚順元經理：建議社區所有滅火器全部實施檢測

優惠如下：1. 滅火器依實際數量計算之。

2. 滅火器皮管龜裂或壓力表故障 10 支內免費更新，如超過 10 支以上更新每只 30 元。

3. 滅火器如性能檢查後發現藥劑凝固結塊，公司免費更換藥劑。

4. 滅火器底座部分損壞脫落，公司免費固定處理。

5. 滅火器性能檢查及水壓測試後，如有瓶身鏽蝕洩漏等無法充填，則建議更新，將另行報價。

表決：與會 8 位委員舉手表決 - 贊成 7 票。(主委不參予表決)

決議：同意詠吉消防器材公司依報價單優惠條件將社區所有滅火器全部實施檢測。

2-7 高壓機房保養維護案處理進度報告

已報價廠商：中興電工/18000 元(紅外線檢測)、偉伯機電/21000 元(停電檢測)、元眾機電/31500 元(停電檢測+掛牌)。

上次會議決議：

1、由良福公司派遣機電人員協助支援。

2、相關評估報告資料須於五月份例會前呈報管理委員會。

執行回復：良福公司提供 -機電高壓機房(台電室)保養維護前置作業，包含下列九項設備 - 1. 檢查項目 2. 故障處理方式 3. 注意事項 (請參閱附件 2)

一、緊急發電機設備檢查

二、緊急電源不斷電系統設備檢查

三、公設緊急照明系統設備檢查

四、昇降機(電梯)系統設備檢查

五、揚水系統設備檢查

六、污水系統設備檢查

七、廢水系統設備檢查

八、消防系統設備檢查

九、中央監控系統設備檢查：

主委裁示：三家廠商報價基準點不同，請廠商針對 a. 停電檢測 b. 不掛牌重新報價，請管理單位注意本案實施時須與發電機維護會同。

2-8 全區空調保養維護招標作業討論案

上次會議決議：

1. 依照設備委員提供的空調招標資料經確定無誤後進行招標公告。

2. 公告時間訂為 4 月 14 日至 4 月 20 日，標案截止時間為 4 月 22 日，開標日期訂為 4 月 22 日(星期二)晚上八時。

3. 開維修孔若需付費，請遠雄處理，無須付費由得標廠商處理。

4. 依據採購管理辦法，10萬元~40萬元，開標現場須在場委員：
權責委員、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員。

執行回復：4/22 第一次招標共計三家廠商參予投標。

4/30 第二次招標公告張貼於冷凍空調協會。

5/2 第二次招標共計一家廠商參予投標 - 金鴻空調設備工程

5/4 第二次招標開標 - \$274050 元(含稅)

(5/6 1900pm 到社區現場說明) 議價為\$260000 元(含稅)

施工規劃：配合會館休館 預計 5/26~5/29 施工 (預計 5/26 施工)

主委：遠雄邱主任同意派工協助開啟維修孔，請社區回報詳細數量，方便統計
工時及派工。

合約第七條、乙方應對更換之零件與整個空調系統之正常運作，負責保固壹年。
保固期間若有故障，乙方應於甲方電話通知三小時內到場檢修…。

主委：因為此設備故障檢修並不涉及立即危險和影響住戶生活安全，議約時廠商
回覆，社區要求他們須三小時內到場檢修是否可予以放寬約定。

合約第十二條、乙方因工程施作需要，可徵得甲方同意於天花板另行開孔，
其費用由乙方負擔。

主委：「其費用由乙方負擔」請修正更改為遠雄人壽保險事業(股)公司。

決議：上述內容，經全體委員無異議通過。

2-9 空中花園部份 LED 照明維修討論案

工作小組會議決議：

請園藝承包廠商與其他照明廠商提供專業意見作為參考，並責由會館林經理與機
電王組長確實檢點故障狀況與數量，於取得原廠確實報價後再提例會討論。

執行回覆：依照社區採購管理辦法聯絡三家報價。

上次會議決議：廠商報價內容委由設備委員提下次安全設備工作小組上討論。

執行回復：廠商報價單 (請參閱附件 3)

報價單比價表：

| | 新芝照明 | 冠呈科技 | 原長企業(原廠) |
|--------|-------------|--------------|--------------|
| 報價(含稅) | \$ 99,897 元 | \$ 114,555 元 | \$ 184,065 元 |

決議：由權責設備委員了解確認後，下次會議再討論。

2-10 消防演練

決定由盛盟協助辦理，並已安排 4/22 星期二為實施演練日期，至於是否需要消防隊派員指導，則提例會討論。

上次會議決議：1. 等 180 支滅火器初檢完成後再安排實施演練日期。

2. 通知盛盟公司取消 4/22 演練日期。

執行回復：已於 4/16 通知盛盟公司 (五月份維護日期 5/13.5/27)

決議：1. 聯絡隆恩消防隊消防宣導及盛盟消防機電公司派員參與。

2. 消防宣導：時間訂定於 5 月 30 日(星期五)PM19:30。

3. 消防演練：消防滅火器拿 B4 庫存品演練。

4. 公告住戶周知。

2-11 103 年度勞務採購流程研議。

上次會議決議：

1. 本標案執行以預算採購作業為主，現場工作人員保障薪資。

會館採購權責委員為侯 VIP 委員

保全採購權責委員為杜安全委員

物管採購權責委員為會計李財務委員

清潔採購權責委員為許環保委員

2. 請於 5 月 17 日例會前各權責委員提供招標相關資料，於 5 月份例會上決議，若無異議即公告招標。

※ 列入議題討論 ※

2-12 二樓檔案室加裝監視系統，確保社區所有契約資料安全無虞。

上次會議決議：同意大展監控公司新機報價單 \$ 11487 元施作，請再與大展監控公司議價。

執行回復：1. 原報價 11487 元 議價為 11000 元

2. 5/6 安裝完畢

2-13 B2F 增設腳踏車停車格討論案。

上次會議決議：

1. 鑒於機車位使用狀況尚未額滿，可挪出一部分作為腳踏車位使用，將公告住戶腳踏車停車位於 5 月 1 日重新抽籤，有需要的住戶可前往登記。

2. 汽車、機車、腳踏車停車證年度更新，重新估價印製。

執行回復：停車證詢價

時文印刷

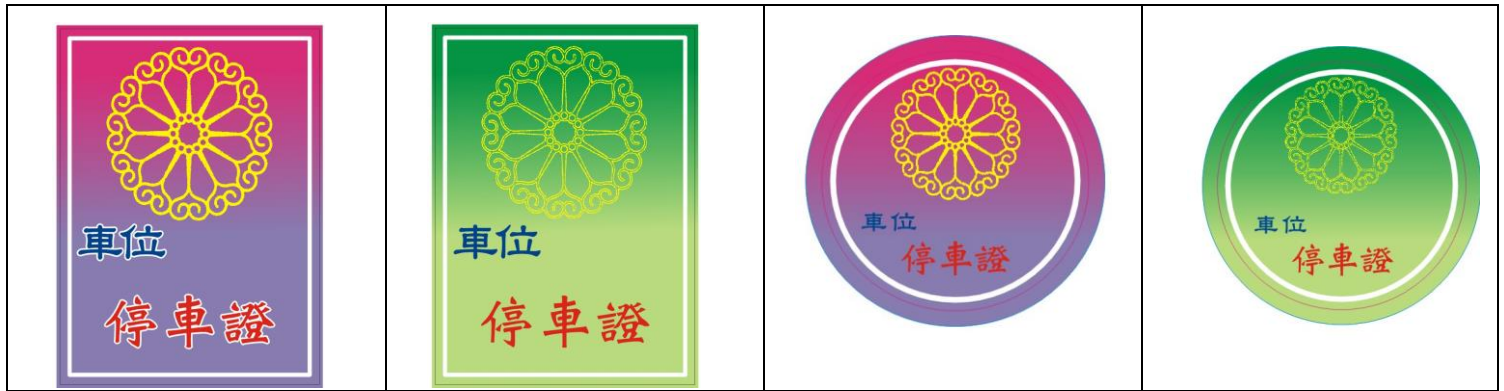
溫成印刷

| 項目 | 品名 | 數量 | 單價 | 小計 | 單價 | 小計 |
|----|-----------------------------|-----|----|------|----|------|
| 1 | 汽車停車證+(logo 燙金)+流水號 001-475 | 475 | 8 | 3800 | 12 | 5700 |
| 2 | 汽車停車證+(logo 燙金) 空白 | 200 | 5 | 1000 | 12 | 2400 |
| 3 | 機車停車證(自黏貼紙) | 300 | 6 | 1800 | 6 | 1800 |

比價：時文印刷廠 \$6600 元 / 溫成印刷廠 \$9900 元

【 A 】

【 B 】



1. 停車證式樣 敬呈委員會審議。(停車證印刷需 7 工作天)
2. 抽籤日期規劃為 6/1~6/30；自 7/1 起按新抽籤停車格停放機車、腳踏車。
3. 汽車更換停車證： 6/1~6/30。
4. 機車停車格已登記承租共 115 格，重編後規劃為 172 格，備用停車格 56 格。
5. 腳踏車停車格已登記承租共計 52 格，重編後規劃為 104 格。
6. 娃娃車免費停車格依照原規劃共計 6 格。

決議：1. 由時文印刷廠 \$6600 元承攬停車證印刷；

授權由權責委員：杜安全委員、陳活動委員決定辦理。

2. 6/1 起機車、腳踏車重新換位登記及更換汽車停車證。
3. 7/1 起機車、腳踏車按重新換位登記之停車格停放。
4. 機車、腳踏車採用「先來後到選擇方式」登記。

參、工作報告：

(1)、管委會各執掌委員報告：

- 1、 監察委員報告：上次會議交辦 - 有三戶欠繳管理費超過三個月以上寄發存證信函催繳，是否已經繳納？

管理中心回覆：三戶均已繳納完畢。

- 2、 財務委員報告：(四月份財報請參閱附件 4)

- 3、 安全委員報告：翡冷翠社區自聘林總幹事應確實將翡冷翠社區有關設備、安全、環保.....等相關訊息以 E-mail. 或電話通知翡冷翠社區相關職責委員了解。

總幹事回覆：好。

(2)、物業管理中心報告：

2-1、管理中心報告：

1. 住戶現況報告：(參閱物管附件 5)
2. 清潔督導提報：(參閱物管附件 5)
3. 修繕管制報告：(參閱物管附件 5)
4. 社區園藝維護：4/16 新歲公司社區園藝定期維護

施作項目補植 - 大門口草皮、季節花卉、朱蕉、球型小葉杜鵑、紫牡丹、雞冠花。

5/5 新歲公司社區園藝定期維護

施作項目補植 - 二樓會館海芋四盆、大門口草皮修剪、灌木修剪。

5/8 二樓會館草皮補植。

5. 社區活動報告：母親節活動 - 5/10(六)圓滿完成

(3)、會館報告：(詳細報價明細 請參閱會館附件 6)

3-1 過濾桶更換濾材 - 比價表

| | | | |
|---|---------------|-------------|----|
| 1 | 奇珈有限公司 | \$ 90211 元 | 含稅 |
| 2 | 台灣雅士圖有限公司 | \$ 121800 元 | 含稅 |
| 3 | 安捷游泳池/三溫暖設備工程 | \$ 100500 元 | 含稅 |
| 4 | 宏悅淨水設備有限公司 | \$ 78855 元 | 含稅 |

主委裁示：1. 由宏悅淨水設備有限公司承攬本項工程。

2. 請侯委員再與廠商議價並須於 7/1 日暑假前完工。

3. 報價單不可只填寫一式涵蓋，須詳載石英砂規格及數量。

4. 交代施作廠商 - 廢棄物只需使用麻袋打包即可，不必清運。

3-2 蒸汽機保養 - 比價表

| | | | |
|---|---------------|------------|----|
| 1 | 台灣雅士圖有限公司 | \$ 16000 元 | 未稅 |
| 2 | 安捷游泳池/三溫暖設備工程 | \$ 15000 元 | 未稅 |

決議：由安捷游泳池/三溫暖設備工程施作。

3-3 熱水爐保養 - 比價表

| | | | |
|---|---------------|------------|----|
| 1 | 台灣雅士圖有限公司 | \$ 28000 元 | 含稅 |
| 2 | 安捷游泳池/三溫暖設備工程 | \$ 28000 元 | 含稅 |
| 3 | 台灣惠普 | \$ 17500 元 | 含稅 |

決議：由台灣惠普(原廠商) 承包熱水爐保養。

3-4 1/2HP 游泳池馬達修繕 - 比價表

| | | | |
|---|---------------|-----------|----|
| 1 | 奇珈有限公司 | \$ 2800 元 | 含稅 |
| 2 | 安捷游泳池/三溫暖設備工程 | \$ 2680 元 | 含稅 |

決議：由安捷游泳池/三溫暖設備工程承包 1/2HP 游泳池馬達修繕。

3-5 7.5HP 游泳池淋浴馬達修繕 - 比價表

| | | | |
|---|---------------|-----------|----|
| 1 | 奇珈有限公司 | \$ 6500 元 | 未稅 |
| 2 | 安捷游泳池/三溫暖設備工程 | \$ 6000 元 | 未稅 |

決議：由安捷游泳池/三溫暖設備工程承包 7.5HP 游泳池淋浴馬達修繕。

肆、提案討論：

提案一：103 年度會館公開招標細則討論。

說明：請參閱 侯 VIP 委員提供 - 會館公開招標事宜。

決議：修改會館公開招標部分條文。

提案二：103 年度物業公開招標細則討論。

說明：請參閱 李會計財務委員提供 - 物業管理維護(物業)公開招標事宜。

決議：修改物業管理維護(物業)公開招標部分條文。

主委裁示：修改後內容請由財務李委員及杜安全委員審查核定並通知各委員。

提案三：103 年度保全公開招標細則討論。

說明：請參閱 杜安全委員提供 - 物業管理維護(保全)公開招標事宜。

決議：修改物業管理維護(保全)公開招標部分條文。

主委裁示：修改後內容請由財務李委員及杜安全委員審查核定並通知各委員。

提案四：103 年度環保公開招標細則討論。

說明：請參閱 許環保委員提供 - 物業管理維護(環保)公開招標事宜。

決議：修改物業管理維護(環保)公開招標部分條文。

伍、住戶反應：

5-1 A3-24F 馬先生：停車場沒有電動機車充電設施，可否考慮加裝？

處理建議：因事涉公電私用且住戶目前需求是否已達相當比率，所以此事暫不考慮，但是如果行動不便者有所需求，可暫定設置一樓車道崗哨旁接電續充，相關配套再研究。

5-2 B5-7F 曾先生：家中對講機模糊不清，多次找祐寧公司處理均未改善。

處理建議：公告統計共有幾戶一併處理。

5-3 B5-7F 曾先生：門面地址銅製號碼已生鏽、海神像應擦亮。

執行回復：4/22 清潔人員處理完畢。

5-4 D2-16F 張先生：門禁卡進門廳竟然會消磁，如果半夜回來不就被關在外面。

處理建議：請住戶注意門禁卡避免與有磁性之物品擺放一起。

5-5 C5-5F 林小姐：希望社區能設置招待所，提供咖啡、點心、果汁，簡易付費。

處理建議：本案之前已於區權會議否決，管委會目前無法設置。

5-6 D5-23F 葉小姐：5/2 凌晨 12 點多洗澡時水量又變小，請機電組長查看。

執行回復：5/3 機電組長已處理完畢

5-7 D3-3F 張小姐：我們有露臺，不斷有上面住戶丟菸蒂，太壞的習慣，請通知住戶改進。

執行回復：5/5 張貼通告提醒住戶遵守生活規範。

5-8 B5-16F 林小姐：樓上住戶晚上 11:00-12:00 有腳步聲

執行回復：5/5 張貼通告提醒住戶遵守生活規範。

5-9 B5-12F 陳小姐：4/30 晚間 11 點.5/1 上午 5 點左右有水管重捶聲，很大聲。

執行：5/6 檢查中控室消防泵浦啟動紀錄. 5/5 下午 1 點啟動一次.

目前已無裝潢戶. 待盛盟消防公司社區定期保養協助處理。

處理建議：建議機電組長先打開 A 棟 14 樓、B 棟 14 樓中繼水箱窗戶。

5-10 D2-13F 呂小姐：206 車位後照鏡被撞(有照片存證)請問該如何處理，盡快回覆，星期天前回覆。

執行回復：5/10 張貼通告提醒住戶遵守生活規範。

5-11 B1-5F 黃先生：後陽台落水口會冒出泡沫，已有多次冒出。

執行回復：5/11 填寫修繕申請書，傳真遠雄邱主任申請修繕。

處理建議：建議住戶採購防臭落水頭安裝。

5-12 D5-21F 李小姐：次臥浴室開熱水沒水。

執行回復：5/11 填寫修繕申請書，傳真遠雄邱主任申請修繕。

處理建議：住戶已自請水電工處理完畢。

陸、臨時動議：

一、社區夏季大廳中央空調開啟時間。

決議：1. 發公告告知住戶空調開啟辦法：

當日室溫達 28 度開啟空調。

平日:12:00-19:00；假日:10:00-20:00

除男女整容區；冷氣設定溫度為 24 度外，其他公設區域
冷氣設定溫度均為 26 度。

2. 本機制由中控室統一作業，未經管委會授權，人員不得任意調整設定，負責控管人員須熟悉作業流程，空調操作 SOP 手冊請護貝。

柒、交辦事項：

一、主委：住戶反映任何意見，不論是公領域或私領域，請住戶填寫「住戶意見反映單」，作為管理委員會及物管中心執行及回覆依據。

二、端午節活動舉辦計劃。

決議：1. 活動預算 - 新台幣 30000 元(實報實銷)。

2. 活動內容由權責委員 - 陳活動委員全權處理。

3. 活動委員提議廠商試吃活動。

表決：在場 9 位委員：贊成 1 票，本案不通過。

捌、下次開會時間：103 年 06 月 14 日 AM 09：00 時。

玖、散會

主席簽名：

中 華 民 國 103 年 5 月 16 日