

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會 第六次會議會議 會議紀錄

開會時間：103年06月14日 PM:13:30

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、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、環保委員 許碧蓮、園藝委員：任聰明。
應到人數：13人，實到人數：10人（店鋪委員出缺）。

請假委員：活動委員：陳亞蓓、資訊委員 駱展龍。

【A】 清潔維護招標決標。

參予簡報評選廠商 - 1.新歲 2.潔麗 3.力昇 4.固德

1. 得標廠商：固德清潔有限公司
2. 廠商報價：新台幣壹拾玖萬捌仟元整(未稅)
3. 廠商議價：新台幣壹拾玖萬元整(未稅)

壹、主席致詞：

- 一、今明二日為社區勞務開標煩請各位多多費心，待明天標定後是為社區新的契機，希望在座委員包含本人，日後在處理社區公務應秉持七分做事三分做人的態度面對住戶，委員不是藉此搞人際關係或對於特定對象報告與服務。
- 二、公務處理請勿將個人負面情緒及既定固執印象帶入，如此對於事務的判斷及準確度將容易失了焦。
- 三、林總幹事因個人規劃已於日前向管委會請辭，滿意度調查支持率約達67%，經幾度商談仍決定將管委會交付工作段落後今天離職，至於後續社區與新的物業管理單位之事務移交，屆時他會回來協助辦理。

貳、會議決議事項執行情形追蹤：

2-1 發電機保養維護案處理進度報告

5/4開標會議決議，由於第一順位廠商不願意依約簽約，由第二順位 - 中興電工遞補承攬施作(報價\$150680元)含稅。

上次會議主委裁示：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。

2-2 高壓機房保養維護案處理進度報告

上次會議主委裁示：

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。

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；堅持須掛牌)

5/23 中興電工已回電建議 - 停電檢測僅小公低壓區如電梯、樓梯間等等。
(如果中興電工也維修發電機保養可以配合高壓電停小公，逐棟、逐棟停電檢測)不另收費。

5/25 主委 E-mail 回覆：本案在研議時如依機電組長報告，最麻煩的是中控室弱電之不斷電系統在斷電時僅約有 30 分鐘的供給，超時恐有系統受損之疑慮，今如依中興電工承諾內容修正來施行維護應該是可行，如此衝擊面也小，此維護就依此工法交給中興電工施行。

5/26 已 E-MAIL 回覆報價及建議施作模式(轉寄相關權責委員)

決議：本案經與會委員再次討論執行模式之利弊，決定以目前影響面最少方式實施，本次發電機(含 ATS 有載測試)和高壓機房維護由中興電工施作，請相關委員看過簽訂合約敲定日期施作(要求公告在施工前半個月張貼)

2-3 滅火器檢測案處理進度報告

上次會議決議：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。

執行回覆：1.5/8 詠吉消防器材公司收取 138 具滅火器載回工廠檢測。

2.5/20 送回 138 具、收取 114 具滅火器載回工廠檢測。

3.5/27 送回 114 具、收取 146 具滅火器載回工廠檢測。

4.6/5 送回 146 具、收取 121 具滅火器載回工廠檢測。

5.6/12 送回 121 具、50 型 1 支。

送廠檢測總數量：10 型滅火器 519 具+50 型滅火器 1 支。

主委裁示：經過本次機具檢測，我們應當已了解滅火器之內容物(乾粉)，其實並沒有出廠後僅三年有效使用期之說，而是出廠三年後讓機具做性能檢測，這二者意思是有所差異，請管理單位將本案彙集提醒後任。

2-4 全區空調保養維護處理進度報告

執行回覆：施作項目請參閱 - 附件 1

水冷式冰水主機(共施作 7 項)

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. 冷凍油檢查 | <input checked="" type="checkbox"/> 6. 冷凝器通管或藥洗 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2. 主機清理除垢 | <input type="checkbox"/> 7. 冰水管路清洗 |
| <input type="checkbox"/> 3. 儀表校正 | <input checked="" type="checkbox"/> 8. 運轉狀控紀錄 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4. 冷媒檢查 | <input checked="" type="checkbox"/> 9. 全面試車調整 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5. 運轉電流檢查登錄 | <input type="checkbox"/> 10. 其他(請註明) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6. 冷凝器通管或藥洗 | |

冷卻水塔(共施作 8 項)

- 1. 冷凝管路藥劑清洗
- 2. 風車馬達潤滑保養
- 3. 水盤清洗除垢更換清水
- 4. 灑水噴頭水流檢查
- 5. Y 型過濾器清洗
- 6. 風量及噪音檢查
- 7. 高壓水柱清洗鰭片
- 8. 檢查電路與控制
- 9. 其他(請註明)

排送風機、空調箱(共施作 10 項)

- 1. 機身外殼清洗
- 2. 鰭片排清洗
- 3. 拆下風扇馬達組葉片清洗
- 4. 馬達及軸承檢視並施打黃油
- 5. 開關閥件檢視
- 6. 運轉電流檢查測試
- 7. 集水盤清潔
- 8. 濾網清潔或更換初級及中級濾網
- 9. 保溫材質檢查
- 10. 運轉狀況記錄
- 11. 全面試車調整
- 12. 其他(請註明)

6/11 金鴻空調金主任帶冰水主機原廠商現勘一號機出水管感溫棒故障及二號機運轉異音。男湯區空調 - 經查為向暘 AIRTEK 控制盤故障跳脫造成。金鴻空調將於 6/16(一)上午協助派工，與向暘中央監控系統現場同時處理控制盤跳脫故障現象。(不另收費)

6/16(一)冰水主機全面試車。

決議:1. 空調試車數據報告，呈交管委會。

2. 聯絡電動百葉窗廠商雄大陳先生排工 6 月 16 日(一)配合查修男湯及 C、D 棟。

2-5 空中花園部份 LED 照明維修討論案

廠商報價單比價表：

	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

上次會議決議：由權責設備委員了解確認後，下次會議再討論。

主委裁示:由副主任委員及設備權責委員查證線路狀況及報價後，下次會議討論。

2-6 消防演練

上次會議決議：1. 請柑園消防隊協辦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。

執行回覆：5/27 柑園消防隊致電表達 - 目前人力無法支援消防講座；建議請簽約維護廠商加上消防管理人現場演練照相即可。

6/10 盛盟消防機電公司協助拍攝現場演練照片。

6/13 103 年上半年度自衛消防編組已送達柑園消防隊。

2-7 B2F 增設腳踏車停車格及更換停車證。

執行回覆：1. 5/26 公告 -6/1 起機車、腳踏車採用「先來後到選擇方式」登記重新換位及更換汽車停車證。

2. 6/5 開始換發汽機車停車證。

3. 6/6 B2F 腳踏車區停放機車 - 張貼選位、移車通知單。
未登記停車格，擅自停放於機車區、腳踏車區者 -
張貼提醒住戶到管理中心辦理登記及繳交清潔費通知。
4. 7/1 起機車、腳踏車按重新換位登記之停車格停放。

2-8 對講機修繕。

上次會議住戶反映：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。

執行回覆：5/26 張貼對講機修繕登記；

截至 6/10 止 住戶登記 - 80 戶 公共區域門禁感應器 - 7 處
祐寧公司報價：3000 元/1 工 (附件 2)

※備註：一天兩工，預計 7 個工作天共 14 工(會依照實際出工數調整報價)
本報價單不含打鑿及配管費用。

經討論後委員會無異議，主委裁示由祐寧公司施作。

1. 安排祐寧公司下禮拜先至社區勘查，確定時間後公告(六、日可施作)。
2. 先查修公共管線(包含公共門禁故障排除)，查修後聯絡住戶收訊狀況。
 - a. 攜帶小螢幕管道間查收訊。
 - b. 發公告要說明，若屬於室內設備故障，住戶需自費。

參、工作報告：

(1)、管委會各執掌委員報告：

1、 監察委員報告：

1. 上個月會議報告欠繳款都催收的差不多，與這次的欠繳管理費明細有所落差。
2. 詢問 D3-08F 欠繳管理費將近快半年的未繳款原因？

會計秘書回覆：因為是帳戶扣款，然後上個月有請他把錢補進去，但是住戶說他昨天有補進去但是查後還是一樣沒有扣款成功，一樣是存款不足，所以我做了所有繳費單請住戶去繳，也和住戶說如果你不願意去繳那我下個月時間到了還是會扣這麼多錢，請住戶還是要把錢補進去，所以我再等 6/20 扣款日，如果還是沒有扣款成功，就會寄存證信函出去。

2、 財務委員報告：(五月份財報請參閱附件 3)

- 3、 出納財務委員：二樓會館男湯整容區、女湯整容區室內較為潮濕；
建議加裝除濕機。

決議：本區日前已經測試過後有所成效，決議先購買一台。

(2)、物業管理中心報告：

- 2-1. 住戶現況報告：(參閱物管附件 4)
- 2-2. 清潔督導提報：(參閱物管附件 4)
- 2-3. 修繕管制報告：(參閱物管附件 4)
- 2-4. 社區園藝維護：六月份定期維護 - 6/9 完成
- 2-5. 社區活動報告：端午節活動 - 5/31(六)圓滿完成
- 2-6. 公共設施修繕：噴灌不鏽鋼管滴水(HOLA-B1F)-6/3 完成。
- 2-7. 廢棄物清理：地下三樓排氣機房 A 廢棄物請准予丟棄。

主委裁示：

1. 請廠商現勘報價(知會副主任委員)

2. 地下三樓(排氣室房 A)電梯防護板，地下四樓 C 棟備料室廢棄建材。

請副主任委員、安全委員、設備委員查看，其餘業務由各委員全權負責。

2-8. 調整社區夏季大廳中央空調關閉時間 - 會議追認。

說明：大廳空調開啟時間上次會議決議

平日 - 12:00-19:00；假日 - 10:00-20:00

主委提復議案：建議社區今年配合 7-9 月夏季氣溫，將會館及大廳中央空調啟閉時間調整，再視 7-9 月大公電費支出情況後再研議檢討。

102 年度/103 年度 大公用電度數比較表

年度/月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份
102 年	54080 度 \$213783 元	57485 度 \$190960 元	85120 度 \$258882 元	85280 度 \$342893 元	88560 度 \$327682 元	76160 度 \$273139 元
103 年	56000 度 \$221133 元	62780 度 \$239505 元				
比較	+7350 元	+48545 元				

決議：1. 七月一日至九月三十日啟閉空調時間。

2. 一樓大廳 - 中午 12:00 點開啟空調至 19:00 點關閉。

3. 二樓會館 - 營業時間請開啟中央空調至 21 點 30 分，中控將關閉冰水主機，維持送風至打烊即可。

(3)、會館報告：

- 3-1 過濾桶更換濾材 - 5/27 宏悅淨水設備有限公司 - 完成。
不含廢棄物清運 - 原報價\$78855 元. 議價為\$70000 元(含稅)
- 3-2 蒸汽機保養 - 5/26、5/27 安捷公司 - 完成。
- 3-3 熱水爐保養 - 5/29 台灣惠普 - 完成。

3-4 1/2HP 游泳池馬達修繕 - 5/26、5/27 安捷公司 - 完成。

3-5 7.5HP 游泳池淋浴馬達修繕 - 5/26、5/27 安捷公司 - 完成。

肆、提案討論：

提案一：103 年度社區舉辦中元普渡日期討論。

說明：1. 舉辦日期：(因為租賃祭拜桌子不易，請先確認舉辦日期)

國曆 8/9(六)農曆 7/14；國曆 8/10(日)農曆 7/15；

國曆 8/2(六)農曆 7/7；國曆 8/3(日)農曆 7/8；

國曆 8/16(六)農曆 7/21；國曆 8/17(日)農曆 7/22。

2. 102 年度中元普渡費用 \$13776 元。

支出明細：帆布棚架 - 棚架*7 圍棚*2 - 6800 元

祭拜桌子 - 3 尺*6 尺 *30 桌 - 4500 元

祭拜用品、祭拜用品 - 2476 元

決議一：舉辦日期 - 國曆 8/ 2 (六) 農曆 7/7

舉辦時間 - 13:00 開放住戶供品準備 14:00 準時祭拜 16:00 結束

(先聯絡廠商桌數)

決議二：活動費用 - 比照 102 年度費用(零用金支出)

提案二：機車道防滑討論案。

說明：5/27 主委指示-請管理中心列入六月議題

(請物管先拍照建立圖檔說明，列入附件參考備用呈報)

決議：先請遠雄建設提供二個建議方案，下個月管委會討論。

伍、住戶反應：

5-1 458 號 24 樓 廖先生 類別：■設備 反映日期：103/5/15

反應事項：本棟大樓於 5/12 清洗 A 棟水塔，本人於 5/11 已事先關閉加壓馬達總開關，待清洗完畢發現加壓馬達已無動作，聯絡九如前來維修需收費 1000~2000 元，此事已經發生第二次，要由住戶來付費，本人深覺不合理。

處理回覆：5/15 九如公司技術人員到頂樓查修，加壓馬達並無損壞只是上方壓力筒內膜毀損，收費 200 元。

5-2 488 號 9 樓 廖小姐 類別：■設備 反映日期：103/5/24

反應事項：按 45007# 沒有聯到電梯。

處理建議：應改為聯動。(門口讀卡機直接與電梯聯動)

處理回覆：此設施遠雄並未預先建構。

- 5-3 D棟 16樓 陳小姐 類別：■設備 反映日期：103/5/24
反應事項：建議各戶門口裝置自動感應燈光，以免有不同意見。
處理建議：住戶使用照明習慣各自不同，如依此施工有經費考量，此議案是否另提區權會討論。
- 5-4 D棟 16樓 張先生 類別：■設備 反映日期：103/5/25
反應事項：125號車位上方有滴水現象。
處理回覆：修繕申請單傳真至遠雄邱主任。
- 5-5 458號 3樓 陳先生 類別：■環保 反映日期：103/5/26
反應事項：3樓露臺天井髒亂，不知排定何時清潔？
處理回覆：已於103/5/28清理完畢。
- 5-6 488號 7樓 潘先生 類別：■設備 反映日期：103/5/31
反應事項：B4停車場空氣惡劣。
處理建議：可否注意或檢查排氣時間頻率。
處理回覆：請管理中心再繼續觀察。
- 5-7 456號 20樓 呂先生 類別：■設備 反映日期：103/6/1
反應事項：目前電梯的方式帶來很不方便，只有一部電梯在跑，這叫豪宅嗎？
處理建議：電梯須用連動方式運轉使用，是經住戶區權會會議討論決議，故目前無法更動運轉方式。
- 5-8 498號 12樓 陳小姐 類別：■設備 反映日期：103/6/5
反應事項：因中繼水箱有聲音，有跟自聘總幹事聲明，叫我晚上起來在門口聽聽有沒有聲音，我回答：再回床就睡不著了，講了好多次都沒結果。
處理回覆：6/10盛盟消防公司社區定期維護已經勘查，技術人員至頂樓排放空氣，後續再觀察成效。
- 5-9 470號 19樓 金小姐 類別：■其他 反映日期：103/6/7
反應事項：未經業主同意亂停其車位(399號)。
處理回覆：6/7已處理完畢。
- 5-10 488號 11樓 劉先生 類別：■其他 反映日期：103/6/7
反應事項：216車位被占用.請查明。
處理回覆：6/7已處理完畢。
- 5-11 498號 22樓 黃先生 類別：■其他 反映日期：103/6/8
反應事項：浴室地板漏水.請機電來觀查。
處理回覆：6/11會同機電組長查看現場-未發現有漏水現象。

5-12 472 號 10 樓 王小姐 類別：■其他 反映日期：103/6/8

反應事項：許多住戶跟我一樣繳管理費，但既不游泳也不泡湯也不上健身房，但只要求一個服務品質高的物業管理公司，希望本屆管委會能多出一點力及金額來提高目前的素質給住戶選個好的物業公司，給我們一個安全的環境。

1. 車道警衛不夠盡職，老是守在走廊下面遮風避雨而沒有保護來往人員車輛安全。
2. 盡責的物業公司不會需要講太多也不用要求身高. 體重. 年齡. 負責任才是重要。

處理回覆：感謝建言，管委會正在招標作業中。

5-13 456 號 16 樓 陳小姐 類別：■設備 反映日期：103/6/9

反應事項：建議社區電梯安裝通風設備。

處理建議：所有電梯都有安裝通風電扇，但貨梯因住戶裝潢施工須運送建材，故內部須以隔板保護，所以沒辦法拆除，只能建議住戶乘坐客梯上下樓。

5-14 470 號 5 樓 盧先生 類別：■設備 反映日期：103/6/11

反應事項：汽車緊急救援電池(設備)可否更新為較新(大)

處理回覆：本設備去年業已採購，如有所需於汰舊換新時，會做為參考。

陸、臨時動議：

一、對於盛盟消防機電合約 103 年 8 月 31 日到期是否續約事宜？

決議：經委員討論，確定機電消防合約到期不再續約，以公開招標方式招標消防機電廠商(含住戶端消防感知器檢修，請管理中心在下個月開會請廠商列席說明)。

二、下禮拜三 八大社區舉辦會議，各位委員是否參加會議。

柒、下次開會時間：103 年 07 月 19 日 AM 09：00 時。

捌、散會

中 華 民 國 103 年 6 月 14 日

主席簽名：吳志祥