

# 遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會 第七次會議 會議記錄

開會時間：103年07月19日 09:00am

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭志祥

記錄：秘書 范婷可

出席委員：主任委員鄭志祥、副主任委員陳步州、財務委員李國賢、財務委員黃麗蓉、設備委員蔡榮爵、環保委員許碧蓮、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，資訊委員駱展龍。

請假委員：監察委員黃喬玉。

壹、主席致詞：(略)

貳、廠商說明：(略)

參、會議決議事項執行情形追蹤：

## 3-1 發電機保養、高壓機房保養維護案處理進度報告

上次會議決議：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)

執行回覆：中興電工提供 - 發電機組年度保養合約書一式四份 已呈主委、監委用印完畢。並請管理中心注意發電機保養程序與高壓機房的前置作業，不要於廠商進場維護時造成住戶端的困擾。

## 3-2 全區空調保養維護處理進度報告

執行回覆：6/16 金鴻空調 冰水主機試車 缺失報告：

1. 男湯二通閥馬達故障須更換。

6/16 聯絡向陽科技採購 11/2 英吋二通閥馬達心 報價\$2000元(含運費、含稅)

6/30 金鴻公司 安裝二樓男湯二通閥電子比例式電動頭 完成

2. 一號冰水主機 - 壓縮機轉子磨損 須更換(目前暫時停用)。報價單未送達。

(轉子磨損易造成壓縮機承軸磨損或束心、馬達線圈短路)

決議：本採購案請依據社區財務管理辦法執行，請原廠及空調維護廠商金鴻報價。

### 【空調百葉窗修繕】

執行回覆：6/16 雄大公司陳先生查修報告

由於空調風箱管路擋住控制馬達無法施作，更換控制機板亦無法改善。

目前 - A棟-遊戲室、B棟-舞蹈教室、C棟-女湯走廊、烤箱 D棟-全開。

A、B、C棟電動改固定(開啟45度)，D棟迴路控制異常已全開。

## 3-3 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。現有模式有二：廠商省下之電費歸廠商，則燈具無償提供；另者社區自行更換燈具，省下的電費則歸社區所有。請管理中心將此事利弊資訊搜尋齊全，管委會擬訂方向後，在區分所有權人會議中提出。

### 3-4 對講機修繕進度報告。

執行回覆：6/19、6/30、7/1、7/3、7/4、7/8 佑寧科技對講機修繕

修繕項目：1. 住戶端對講機螢幕訊號干擾(大廳主機後方加裝絞線傳輸器)

2. 門禁管制主機六處離線
3. C棟二樓圖書室
4. 更換大門右側讀卡機及二樓陽極鎖零件
5. 借用 DVR 主機一台 10 號主機拆回公司整理
6. 對講機燈號閃爍
7. 住戶端對講機無螢幕
8. 中控室監視畫面檢查。

7/8 佑寧科技：對講機修繕已全部完成；因干擾源太多只能修繕到此。

管理中心協助住戶處理對講機燈號閃爍同時檢查對講機影像，大部分住戶均表示已改善很多。

### 3-5 廢棄物清理進度報告：地下三樓排氣機房 A 廢棄物請准予丟棄。

執行回覆：6/25 會同副主委、機電組長 現場查看 B3F、B4F 可以清運之廢棄物  
由於社區財務關帳無法申請零用金支付清運費，尚未清運。

本案待下週零用金撥下後，立即執行。

### 3-6 103 年度社區舉辦中元普渡進度報告。

上次會議決議一：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

決議二：活動費用 - 比照 102 年度費用(零用金支出)

執行回覆：帆布棚架(棚架\*7 圍棚\*2)、祭拜桌子(3 尺\*6 尺 \*30 桌)租賃  
比照去年，6/18 租賃完畢。

祭拜用品 - 活動當天或前一天採購。

請在 8/2 活動前預先公告：舉辦時間、活動流程清楚宣導。並在大廳也擺置大型公告。

## 參、工作報告：

### (1)、管委會各執掌委員報告：

#### 1、主任委員報告：

一、新的物業團隊進駐社區後，煩請在此服務同仁務必以用心、細心、耐心的態度來執行社區事務，只要是循規蹈矩的同仁請你安心於勤務，來此社區工作請盡好你的職責本分，不需要費心的拓展經營管委會的人脈，及與管委會委員有交際應酬的事宜。

二、6/14 自聘總幹事請辭後至 7/15 新團隊進駐之前，管理中心行政作業是時有發生空窗。例如：社區正副主管為二班制，當主管尚未到班或休假時，行政中心並沒有所謂職務代理人可銜接，因此提議恢復原本副總幹事之建置。

傑明張總：副總幹事扣除勞健保，提撥6%，實領金額3萬8千元整。

安全委員：我個人認為可以增設一名人員，但是希望可以執掌分類清楚，不要兩個和尚沒水喝。

資訊委員：此職務原本即有，只是恢復原建置而已，並沒有增不增設人員問題。

全體委員通過：請傑明皇家近日內將預派人事呈給管委會審核。

2、財務委員報告：(六月份財報請參閱附件1)

3、出納財務委員：所有相關密碼請予以變更！

4、安全委員：

提案一：翡冷翠社區未來所訂定一切契約、合約應廢除不利於社區的條款。例如忠誠條款等。

主委：經審閱，本屆欲簽定新的合約已經沒有上述條款。

提案二：訂定車道保全每日例行作業管理辦法，開放車道值勤室冷氣。

決議：經訪談現場值勤人員表示，維持目前現況即可，無開放之必要。

提案三：良福保全於7/16拆除社區4具監視鏡頭，據佑寧科技吳經理表示原配線遭更改。應要求良福保全返還原鏡頭及復原線路。

此建置於良福之前即為物業公司增設作為社區遠端監控使用。

傑明張總：將提供遠端監控四具設備鏡頭取代之，日後只要透過網路即可監看。

(2)、物業管理中心報告：

2-1. 住戶現況報告：(參閱物管附件2)

2-2. 清潔督導提報：(參閱物管附件2)

2-3. 修繕管制報告：(參閱物管附件2)

2-4. 社區園藝維護：7月份新歲公司尚未進行維護。

傑明張總：將提供廠商，進行邀標作業。

(3)、會館報告：(請參閱附件)

決議：雖然水質檢驗報告合格，但依照合約麥斯在每年暑假前就應該換水，不可因任何理由搪塞。請立即換水，相關罰則另議！

肆、提案討論：

提案一：機車道防滑討論案。

上次會議決議：先請遠雄建設提供二個建議方案，下個月管委會討論。

執行回覆：6/20 遠雄邱主任提供建議方案

方案一：按照機車道前段加鋪車道坡道磚(如簡報檔說明)

方案二：機車道後段加鋪減速墊(如簡報檔說明)

決議：與遠雄溝通先採用白色減速線(中線部份)再視成效如何，若效果不佳視需要改採泥作橫紋(銑溝)加強或加鋪車道坡道磚，執行方式務必讓遠雄了解以免後續困擾。

## 提案二：消防廠商招標討論案。

上次會議決議：盛盟消防機電合約 103 年 8 月 31 日到期不再續約，以公開招標方式招標請管理中心在下個月開會請廠商列席說明。

6/27 主委裁示：本案於社區所需工作維護內容尚有研討空間，且合約在 8/31 才結束，先將物管交接工作處理妥善為要，後續讓新的團隊接手。

決議：7/21(一)先 E-MAIL 給管委會公告招標資料。

## 提案三：中秋節活動討論案。

說明：9/8(一)中秋節適逢連續假日第三天

活動日期：8/30(六)

活動時間：18:00pm 開始 21:30pm 結束

活動項目：1. 外燴餐飲、2. 摸彩、3. 節目

決議：活動比照去年經費 13 萬為上限，超過 150 戶、300 人就追加費用 1 人自費 \$300，2 人 \$600 以此類推。會館主辦、物業協辦並贊助！。詳細活動內容將蒐集廠商方案後，就經費、節目、餐飲等細節另行討論。

### 伍、住戶反映：

5-1 498 號 09 樓 羅小姐 類別：■其它 反映日期：103/6/12

反應事項：大樓管理員 下月起納入勞基法。

處理回覆：新北市政府工務局函已於 6/25 轉呈委員會。

5-2 498 號 09 樓 羅小姐 類別：■設備 反映日期：103/6/12

反應事項：近期 496 號 8 樓火災警報異常啟動(當時住戶在家)如果無人在家，如何知道異常，但未見社區公告週知，說明社區公安事故(緊急)原因及後續處理情形。

處理回覆：7/8 盛盟消防公司社區定期維護已更換中繼模組。

5-3 498 號 09 樓 羅小姐 類別：■財務 反映日期：103/6/12

反應事項：社區辦春季、秋季旅遊，4 年來未見公告收支表?(很奇怪)基本上財務透明應該是基本原則，大家都有知的權力不是嗎?

處理回覆：管理中心備有春遊完整做帳資料可供貴住戶仔細檢視，依本社區財務管理辦法程序，如有疑慮歡迎至管理中心填寫申請單，調閱相關資料。

5-4 498 號 21 樓 陳先生 類別：■設備 反映日期：103/6/16

反應事項：右側大門旁感應電鈴常常無法感應，之前也修了好幾次，建議看是否能更換新的，不然常常故障也不是辦法。

處理回覆：7/8 佑寧科技已經更換新品。

5-5 492 號 12 樓 高小姐 類別：■環保 反映日期：103/6/17

反應事項：13 樓陽台屋頂滴水滴下 12 樓屋頂。

處理回覆：加強宣導。

5-6 468 號 20 樓 江小姐 類別：■環保 反映日期：103/6/23  
反應事項 1：請問今年外牆清洗了嗎?若還沒可否盡速安排清洗事宜，今年的昆蟲特多，請連每戶的窗戶的屋簷及陽台的屋簷一起清洗。  
反應事項 2：廚房的抽油煙機排煙管可否也請人處理清潔。  
處理回覆：因外牆清洗所費不貲，所以無法每年都清洗！  
5-7 498 號 18 樓 高小姐 類別：■設備 反映日期：103/6/28  
反應事項：每天上午中央空調啟用前，建議打開部分窗戶自然通風。  
處理回覆：交待保全人員遵照辦理。  
5-8 466 號 24 樓 劉小姐 類別：■安全 反映日期：103/6/28  
反應事項：私人各人車位為何有外人停車，我自己無法停。  
處理回覆：管理中心加強管制及宣導並請保全人員巡邏時查核停車位置與車牌是否相符並留意停車證是否已更換，如尚未更換，請填寫小紙條宣導。

5-9 496 號 22 樓 吳小姐 類別：■其他 反映日期：103/7/9  
反應事項：烤箱壞了。  
處理回覆：提供遠雄建設原廠商電話 03-301-0691 黃小姐 請住戶自行聯絡。

5-10 498 號 16 樓 林小姐 類別：■其他 反映日期：103/7/9  
反應事項：請屋主配合(白天、晚上腳步聲)之事、半夜小狗吠聲。  
處理建議：加強宣導。

5-11 466 號 17 樓 劉小姐 類別：■其他 反映日期：103/7/12  
反應事項：7/11 整晚大鳥(金剛鸚鵡)尖叫聲不斷平均一分鐘 10 次窗戶緊閉，還是很大聲極為困擾。(ps 有錄音)

處理建議：加強宣導。  
5-12 466 號 11 樓 李小姐 類別：■設備 反映日期：103/7/10

反應事項：電梯縫太大容易掉落物品。  
處理建議：7/20 已請大同電梯報價處理。

5-13 498 號 06 樓 王小姐、12 樓 陳小姐 類別：■設備 反映日期：103/6/20  
反應事項：目前規劃為機車停車區距離 B 棟電梯太遠。B 棟住戶買菜或是提重物非常不方便 請予以改善。

處理建議：能否在靠近出口處規劃部份機車位方便 B 棟住戶停放。

處理回覆：考量到腳踏車、機車動線重疊安全問題，請住戶包涵。

陸、臨時動議：

柒、下次開會時間：103 年 08 月 09 日 AM 09：00 時。

主委簽名：