

遠雄大學之城翡冷翠住店區第四屆管理委員會

第八次會議 - 會議記錄

開會時間：103年08月09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：副主任委員陳步州，監察委員黃喬玉，財務委員(會計)李國賢，財務委員(出納)黃麗蓉，VIP委員侯永輝，安全委員杜崇棟，環保委員許碧蓮，活動委員陳亞蓓

應到人數：13人，實到人數：9人(店舖委員出缺，設備委員請辭。)

請假委員：園藝委員任聰明，資訊委員駱展龍

列席人員：傑明皇家 張寶亮總經理、和富機電、大同奧的斯、雲管家。

壹、主席致詞：1. 區權會時間暫定103年11月22日(六)召開，11月15日(六)召開月例會。

2. 區權會召開時由物業公司派遣專業律師列席，提供即時諮詢服務。

3. 設備蔡委員因個人因素請辭，如依社區規約第18條條款內容顯示已無候補委員可供遞補且本屆委員任期又已近三分之二，目前本會規劃與進度也順利執行，加上工作小組尚可運轉，未來事務如昔委由副主委督導，請示在座各位看法如何。

決議：經徵詢全體出席委員，無異議通過。

貳、廠商說明：大同奧的斯、雲管家、和富機電。

1. 大同奧的斯電梯：

鑑於電梯故障率升高，為確保安全性考量，管委會邀請原始設備廠商說明半責制轉全責制服務內容差異性與報價。

決議：在擲節開支與確保安全周延性考量下，保養服務費由每月6萬元半責制，轉為每月6萬5千元(含稅)全責制，並擬自103年9月1日起生效，續約5年。

2. 雲管家：

依據傑明皇家物管公司簽約內容，物管公司提供免費電子APP公告通知系統，物管公司邀請雲管家廠商說明上線進度。

決議：擬自8/11開始試運轉，試運轉3日無疑義或修正後，再公告周知。

3. 9/1起由和富機電負責社區消防設備維護為避免往後因合約終止時間問題而產生年度申報困擾，本約擬將延長至104.12.31結束，請和富機電即刻進行年度消防申報事宜並將住戶端納入年度維護計劃。

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：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。

執行回覆：發電機組年度保養合約書 7/29 已轉交中興電工。

施工日期：8/13(三) 08:00~12:00 (發電機組保養)
13:30 起 (ATS 有載測試)

8/6 公告住戶周知。

3-2 全區空調保養維護處理進度報告

關於一號冰水主機 - 壓縮機轉子磨損 須更換(目前暫時停用)。

(轉子磨損易造成壓縮機承軸磨損或束心.馬達線圈短路)

上次會議決議：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。

執行回復：報價單。

項目	名稱規格	單位	數量	單價	複價	備註
1	壓縮機轉子	台	1	65,000	65,000	
2	搬運費	趟	2	20,000	40,000	
3	R-22 冷媒	式	1	5,000	5,000	
4	D-48 乾燥蕊	只	2	1,500	3,000	
5	系統更換工資	式	1	20,000	20,000	
6	試車調整	式	1	3,500	3,500	
7	感溫棒	只	1	2,500	2,500	
	小計				139,000	
	稅金				6,950	
	總計				145,950	

決議：

上述內容金額，依本社區財務管理辦法執行要件本案須經公開招標，請管理單位立即著手進行。

3-3 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：本案已於 7/31 完成清運。

肆、工作報告：

(1)、管委會各執掌委員報告：

1、監察委員報告：

有關住戶提案排煙窗關閉或開啟問題，依照相關法規，排煙窗應該常閉狀態，管委會應遵守法令而為宣導，並請參酌以下法條：

法規名稱：各類場所消防安全設備設置標準（102/05/01 修正）

第 188 條 第二十八條第一項第一款至第四款排煙設備，依下列規定設置：

- 一、每層樓地板面積每五百平方公尺內，以防煙壁區劃。但戲院、電影院、歌廳、集會堂等場所觀眾席，及工廠等類似建築物，其天花板高度在五公尺以上，且天花板及室內牆面以耐燃一級材料裝修者，不在此限。
- 二、地下建築物之地下通道每三百平方公尺應以防煙壁區劃。
- 三、依第一款、第二款區劃（以下稱為防煙區劃）之範圍內，任一位置至排煙口之水平距離在三十公尺以下，排煙口設於天花板或其下方八十公分範圍內，除直接面向戶外，應與排煙風管連接。但排煙口設在天花板下方，防煙壁下垂高度未達八十公分時，排煙口應設在該防煙壁之下垂高度內。
- 四、排煙設備之排煙口、風管及其他與煙接觸部分應使用不燃材料。
- 五、排煙風管貫穿防火區劃時，應在貫穿處設防火閘門；該風管與貫穿部位合成之構造應具所貫穿構造之防火時效；其跨樓層設置時，立管應置於防火區劃之管道間。但設置之風管具防火性能並經中央主管機關審核認可，該風管與貫穿部位合成之構造具所貫穿構造之防火時效者，不在此限。
- 六、排煙口設手動開關裝置及探測器連動自動開關裝置；以該等裝置或遠隔操作開關裝置開啟，平時保持關閉狀態，開口葉片之構造應不受開啟時所生氣流之影響而關閉。手動開關裝置用手操作部分應設於距離樓地板面八十公分以上一百五十公分以下之牆面，裝置於天花板時，應設操作垂鍊或垂桿在距離樓地板一百八十公分之位置，並標示簡易之操作方式。
- 七、排煙口之開口面積在防煙區劃面積之百分之二以上，且以自然方式直接排至戶外。排煙口無法以自然方式直接排至戶外時，應設排煙機。
- 八、排煙機應隨任一排煙口之開啟而動作。排煙機之排煙量在每分鐘一百二十立方公尺以上；且在一防煙區劃時，在該防煙區劃面積每平方公尺每分鐘一立方公尺以上；在二區以上之防煙區劃時，在最大防煙區劃面積每平方公尺每分鐘二立方公尺以上。但地下建築物之地下通道，其總排煙量應在每分鐘六百立方公尺以上。
- 九、連接緊急電源，其供電容量應供其有效動作三十分鐘以上。
- 十、排煙口直接面向戶外且常時開啟者，得不受第六款及前款之限制。前項之防煙壁，指以不燃材料建造，自天花板下垂五十公分以上之垂壁或具有同等以上阻止煙流動構造者。但地下建築物之地下通道，防煙壁應自天花板下垂八十公分以上。

2、財務委員報告：（七月份財報請參閱附件 1）

3、出納財務委員：9 月開會時各權責委員應開始編列年度預算，並提例會討論。

4、安全委員：

提案一：C、D 棟住戶反映梯廳、大廳後半段無冷氣、悶熱，應開啟冷氣。

決議：

- (1) C、D 棟梯廳因群組連動控制異常待聯繫系統廠商向陽科技處理後恢復運轉。
- (2) 圓頂廣場，經評估此區空間高度與實際人次停留率不多，如常態啟動冷氣耗能將較前廳高出甚多，並且此區在未經開啟時實際測量溫度尚顯示有 27 度左右，故在節流與節能上已不宜增

開冷氣，但社區辦理節慶活動不在此限。

提案二：中控室機房各項機具內應保持定溫 26 度。溫度
過高機具容易受損。維修費用昂貴。

安委：是否開啟第二台冷氣，達到 26 度定溫效果。

副主委：建議散熱風扇全天候開放，散熱風扇較為節能且可達到效果。

決議：散熱風扇全天候開放持續觀察，經徵詢全體出席委員，無異議通過。

提案三：建議訂定翡冷翠社區住戶拾得遺失物管理辦法。

監委：制定管理辦理需經區全會同意，始可施行，此應屬內部行政管理流程。

決議：訂定保全物管公司內部作業要則，如有拾得遺失物，管理中心應開立單據為憑，以現有住戶意見反映三聯單格式些微修改，並公告住戶周知經徵詢全體出席委員，無異議通過。

提案四：依據遠雄大學之城翡冷翠住店區郵件、包裹管理辦法，郵件、包裹應由翡冷翠社區管理中心負責處理。

主委：郵件、包裹管理辦法於第一屆管委會即有但礙於社區現況執行有難，今配合雲管家 8/11 開始試運轉，管理中心已擬定改善計劃與執行畫分，日後管理將以物業為主保全為輔。

決議：經徵詢全體出席委員，無異議通過。

5、環保委員：地板晶化應於 8 月底活動辦完後，9 月初完成。

將通知物業公司配合完成。

園藝部份應儘速發包。

將比照機電廠商招標模式，擇期完成。

清潔合約應儘速完成。

(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. 社區活動報告：103 年度社區舉辦中元普渡 8/2 圓滿完成。

(3)、會館報告：(參閱物管附件 3)

伍、提案討論：

提案一：機車道防滑討論案。

遠雄建設邱主任提供一次性三個建議方案，提供管委會討論選擇。

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)

方案三：白色減速線(中線部份)

決議：管理中心勘查，下次會議再討論。

提案二：C棟客梯(76FE15809)更換車箱門刀控制 IC 主機板討論案。

說明：103年5月22日大同奧的斯電梯公司社區定期維護發現C棟客梯電梯門開啟遲緩，建議更換車箱門刀 IC 主機板。

原始設備廠商報價:\$28000 元整。

決議：經議價後修正報價為 2 萬 5 千元整(含稅)，經徵詢全體出席委員，無異議通過。

提案三：中秋節活動討論案。

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

上次會議決議：

1、 依據去年 11 月區權會確認預算，本次活動比照去年經費，並以 13 萬為上限，實報實銷。

2、 超過 150 戶、300 人就追加費用 1 人自費\$300，2 人\$600 以此類推。

3、 會館主辦、物業協辦並贊助。

4、 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。

活動委員：1. 為避免登記與報到人數極大落差，造成餐點浪費，建議每戶報名以提供兩位免費用餐，第三人起酌收費用，並採取預繳制。

2. 是否需要添購塑膠椅 100 張與數張桌子以方便餐會使用?!

決議：1. 因基於活動餐點數量有限，每戶限定 4 人參加不另收費。

2. 是否增購塑膠椅，視報名人數再議。請物管先清查所需器具，社區是否以現有桌椅可提供調度，如因餐會報名人數眾多超過預期，另需增購屆時再議。

陸、住戶反映：

5-1 498 號 16 樓 林小姐 類別：■其它 反映日期：103/7/25

反映事項：樓上不管白天或夜晚經常有腳步聲造成困擾。

處理回覆：物管中心將加強宣導。

5-2 470 號 20 樓 莫太太 類別：■設備 反映日期：103/7/27

反映事項：近期排煙窗及安全門經常被開啟，但未見鄰居有人出入，請問其開啟的動機為何？

處理回覆：社區保全將配合清潔公司加強注意，並加強宣導依照相關法規，排煙窗應該常閉狀態！

5-3 468 號 8 樓 王小姐 類別：■設備 反映日期：103/8/2

反映事項：地下停車場應增加監視器裝置，避免死角、預防事故發生！

處理回覆：因遠雄佈線有限，目前數量已經飽和無法增加數量。

5-4 470 號 13 樓 廖先生 類別：■設備 反映日期：103/8/3

反映事項：D 棟 13 樓梯間因窗戶常關，有點異味。

處理建議：每天每層樓梯間輪流打開 30 分鐘通風一下。

處理回覆：依照相關法規，排煙窗平時應常閉狀態，管委會應依法執行。

5-5 498 號 22 樓 陳小姐 類別：■設備 反映日期：103/8/9

反映事項：我是 22 樓住戶我有交管理費，每搭一次電梯都汗流浹背，請辦理。

處理建議：電梯應要有冷氣空調。

處理回覆：由於社區電梯內遠雄原建置並無冷氣空調，如要增設冷氣空調，該建置費用與權限，已非管委會可決行範圍，因此建請貴住戶於區權會提案討論。

柒、臨時動議：

捌、下次開會時間：103 年 9 月 13 日 AM 09：00 時。

