

遠雄大學之城翡冷翠住店區第七屆管理委員會 七月份例行會議 - 會議記錄

開會時間：106年7月14日（星期五）下午20：00時（會議時間：90分鐘）

開會地點：二樓會議室

會議主席：主任委員 鄭清木

記錄：秘書 林伊珮

出席委員：副主任委員-鄭志祥、財務委員(會計)-黃麗蓉、活動委員-李國賢、
設備委員-陳步州、環保委員-顏國義、園藝委員-翁健台、
VIP委員-陳宜偉

應到人數：14人；實到人數：8人

請假委員：監察委員-駱展龍、財務委員(出納)-宋滄吉、安全委員-于建成、
資訊委員-杜崇棟。

缺額委員：店鋪委員、商場委員。

列席人員：傑明皇家-張寶亮、華蓉國際-周冠宇。

壹、主席致詞：

- 一、今天召開第七屆106年7月份管理委員會，應到委員14員，實到8員，超過法定人數，會議開始。
- 二、年度3個勞務採購招標案已完成，除會館更換華蓉公司，其餘二家均維持現有公司，目前合約已送至本社區用印，有關財物交接要落實清點，請權責委員逐項清點。會館目前發現缺失1.女湯四週監視系統去年11月建置完成，為何會被拔掉，非常可疑。2.張進寶經理離職維修帳目不清，尚有1筆帳未結。第一項請物管通知廠商查修。第二項查明後，依社區採購管理辦法作業流程辦理。
- 三、華蓉總經理致電詢問可否免繳交履約保證金，已回覆總經理提交本次例會討論並表決。
決議：休閒會館採公開招標，招標規定記載得標廠商應依規定應繳交履約保證金，故請華蓉國際公司依規定繳交履約保證金。請會館周經理通知公司儘速繳納履約保證金。

貳、六月份例會(含第二次臨時會)會議決議事項執行情形追蹤：

項次	會議決議事項	執行情形	督導委員	追蹤管制
1	社區公共區域漏水修繕進度。 (1)1F大廳挑高天花板。 (2)2F桌球室天花板。 (3)2F川堂天花板。 (4)2F男更衣間天花板。 (5)一樓美人魚池漏水。	(1)1~4項 會議已通過決議：委請廠商批土、油漆，恢復原狀。因目前管線漏水工程尚未完成，待抓漏及修繕完成，即可施作。 (2)第5項美人魚池漏水持續抓漏中。	設備委員	持續追蹤

2	二樓會館在地下二樓機房（泳池、溫泉湯屋）水管漏水，導致地下室三樓停車場（366、367車位前方）嚴重漏水。	目前漏水有稍緩，持續觀察中。	設備委員	持續追蹤
3	社區公共區域修繕	電梯口壁磚更換、488/6F 壁磚更換（6/29 完工）。	設備委員	解除管制
4	社區公共區域燈泡申請採購案。	六月份例會通過決議：向優捷光電公司採購燈泡 300 盞，每顆單價 90 元，合計 28,350 元，已於 7/1 日送達社區。	設備委員	解除管制
5.	社團管理辦法內容檢討及空間使扣點討論？	併入議題三討論。	活動委員	持續追蹤
6.	社區電力高低壓變電站委商檢測、申報？	(1)7/3 立毓機電技術顧問公司進行電力高壓設備停電檢測完成。尚未申報。 (2)檢查設備損壞項目：(1) 集合式電錶 1 組。(2) 排風扇 4 台。經與機電顧問討論稱：上述設備損壞沒有立即危險，下次停電一併更換新。	安全委員	持續追蹤
7.	採購電力高壓變電站機房 UPS 不斷電系統？	7/3 立毓機電技術顧問公司進行電力高壓機房停電斷電檢測時已更換新品完成。新台幣 8400 元，免工資。	設備委員	解除管制
8.	颱風季節將至，添購化學吸水沙包備用。	6/16 化學吸水沙包 60 包，每包 116 元，合計 6960 元（含稅），廠商已送達社區。	設備委員	解除管制
9	社區後門損壞，採購更換自動回歸絞鏈？	6/16 採購自動回歸絞鏈一副（2 支）\$14,500 元。6/17 安裝完成。（尚有 1 支做為備品）	設備委員	解除管制
10	A 棟管道間雨水管漏水委商檢查修護事宜？	第二次臨時會通過決議：由台榮水電行進行 A 棟管道間雨水管漏水查修。目前四處管道間雨水管漏水均已查到（450/3F/1 處、458/3F/3 處），建議一併修復及復原。	設備委員	持續追蹤
11	兒童遊戲池加熱幫浦毀損修復。	加熱幫浦預計於冬季加熱之前維修。	設備委員	持續追蹤
12	1. 改善女湯通風及採光。 2. 男湯蒸氣室通風改善。 3. 二樓男湯門二樁毀損修復	(1)本案已於第二次臨時會議說明及討論通過。目前已完成簽呈三家廠商報價，以原來承做遠雄鋁窗廠商梅花鋁業報價較低。 (2)因陳設備委員說：本案因沒有舉手表決，沒有印象，故本案暫緩。 (3)現重新討論列入議題一討論。	設備委員	持續追蹤

叁、工作報告：

一、管委會各職掌委員報告：

財務委員（會計）報告：

(一)06 月份社區總結餘\$36,445,672 元(定存公共基金 30,893,915 元、

活存管理費 5,511,757 元、零用金 40,000 元)詳如附件一。(紙本)

(二)建議提活存管理費 2,000,000 元轉定存公共基金。

決議：無異議通過存聯邦銀行定期存款新台幣 2,000,000 元整。

二、物業管理中心報告：

2之1 106年6月份以前欠繳管理費住戶處理情形：

序號	棟別	戶名	106年4月	106年5月	106年6月	合計
1	A1-11	羅○○	0	5,505	5,505	11,010
2	A3-21	李○○	5,041	5,041	5,041	15,123
3	B2-14	陳○○	5,608	5,608	5,608	16,824
4	D1-13	賴○○	0	5,016	5,016	10,032
5	D3-20	莫○○	0	5,480	5,480	10,960
6	S05	林○○	0	6,368	6,368	12,736
合計			\$10,649	\$33,018	\$33,018	\$76,685

序號	棟別	戶名	處理情形
1	A1-11	羅○○	已給予催繳通知單。
2	A3-21	李○○	已給予催繳通知單、擬發存證信函。
3	B2-14	陳○○	已給予催繳通知單、擬發存證信函。
4	D1-13	賴○○	已給予催繳通知單。
5	D3-20	莫○○	已給予催繳通知單。
6	S05	林○○	已給予催繳通知單。

2-2 新北市政府稅捐稽徵處-地下室停車位免徵房屋稅 (A5/9F 提供訊息)

說明：新北市政府稅捐稽徵處表示，房屋之地下停車位，如僅供所有權人自家停車使用，且無收費、出租或作為營業場所等情況可免徵房屋稅，民眾如符合前述免徵規定但尚未提出申請者，可至該處網站下載申請書填寫，並檢附行車執照向房屋所轄稅捐稽徵機關提出申請，經審核通過後該地下室停車位即可免徵房屋稅。

檢附資料：1. 行車執照影本

2. 自 年 月起即作為自用停車使用之相關證明文件(由社區出具證明文件)

討論：經向新北市政府稅捐稽徵處詢問：有關地下室停車位免徵房屋稅事宜，請社區房屋所有權人先電話查明，承辦人02-8952-8200轉242楊先生。若以前未辦理免徵房屋稅者要退稅時，必須由社區管委會出證明。

決議：1. 住戶如符合上述申請條件者可自行向承辦人電話查詢確認。

2. 經查詢確認過後，住戶如果符合退稅條件欲申請退稅時，委員會可協助出具證明，相關格式由委員會例會討論，統一制訂。

2之3 緊急修繕工程說明

1. 6/19 特力屋投訴 管線漏水 已經滴到沙發 會同設備委員察看現場，並通知廠商報價 廠商報價\$3,000元 - 6/26 完成。

2. 各棟頂樓排水溝槽泥作修繕 廠商報價\$15,000元 - 6/29 完成。

3. 樟樹固定鐵架突起修繕 廠商報價\$3,000元 - 7/12 完成。

4. 大門電動鎖修繕 日本原裝進口(MIWA U9AL3M-1 51/58-66 ST)，新台幣44,000元，設備委員建議一次購買二組，另一組當作備品，萬一再度發生故障，可立即更換。

2之4 電梯車廂保護板安裝討論。

決議：1. 禁止裝潢公司使用甲醛味道濃厚的保護板，改用社區原有的電梯車廂壓克力保護板。

2. 請物管將所有的壓克力保護板集中擺放於B棟B1F，爾後裝潢公司借用，依規定收取器材維護費用新台幣1,000元。

2-5 住戶現況報告：如附件二。(如投影幕)

2-6 清潔執行規劃：如附件三。(如投影幕)

2-7 修繕管制報告：如附件四。(如投影幕)

三、會館工作報告：

(一) 男冷水池過濾桶計時器查修。

執行：於07/02將定時器重新設定，後續持續觀察。

(二) 兒童池過濾泵補。

執行：於07/02經測試後壓力表正常並無漏水，已將定時器重新設定，可正常運作。

(三) 游泳池過濾桶氣動閥故障。

執行：該氣動閥故障，無法藉由機器進行正反洗，目前以手動調整氣動閥。

(四) 兒童池加熱循環泵補。

執行：兒童池加熱循環泵補馬達故障，預計在夏季結束前修復完成。

(五) 兒童池溫控器故障。

執行：兒童池溫度控制器故障，已請廠商會勘，因此款溫控器為舊款產品，廠商建議將溫控器更新，改為新款電子式溫度計。

決議：以上第三及五項，請會館找專業廠商維修。

(六) 俱館活動項目(07月俱管活動及課程)：1. 泳訓課程推廣。2. 健身房1對1課程推廣。

決議：同意辦理，但使用社區場地應收15%清潔費，有關教練由公司派員，不可使用現有執班人員，安全請華蓉公司負完全責任。

(七) 住戶意見反映：

住戶反應：會館健身房內，健身房震動機設備老舊及面板損壞嚴重，建議更換。

決議：會館倉庫尚有一台震動機，插頭損壞，設備委員已經修復，可先暫時使用。

主席指示：會館女湯清潔員訓練不足及泳池水質處理不良，造成缺失如下：

一、女湯清潔員發現溫泉水溫度過高，加入自來水降溫。

二、女湯蒸氣室自來水放著流放至外面不管，住戶反應，女湯清潔員說：經理找她，而且態度不佳。

三、上班時間，經常在外面櫃台聊天，不在工作崗位上。

以上缺失，請立即改進，在發現有類似或其他重要缺失，請華蓉公司換人。

四、游泳池水質混濁，水池水透視度不足，請周經理處理改善。

周經理回覆：給他一星期時間處理改善至水質清澈。

主席裁示：同意給會館時間改善泳池水質，7月22日開始，使用水質檢測劑，檢查游泳池OTO及PH值，同時檢測是否使用無氯藥劑消毒水質，若不合格，依規約第十五條罰款。

肆、提案討論：

議題一：二樓會館女湯通風、採光暨男湯蒸氣室通風改善（含門二樁毀損修復）案討論。

廠商報價：

廠商報價及比價	梅花鋁業	冠亨國際	昇暘鋁窗
2F 女湯推開窗 2 樁	\$60,000	\$70,000	\$78,000
男湯蒸氣室上下拉窗 1 樁	\$7,000	\$7,000	\$9,100
男湯鐵門後鈕維修 2 樁	\$2,000	\$3,000	
小計：	\$69,000	\$80,000	\$87,100
稅金 5%：	\$3,450	\$4,000	\$0
合計：	\$72,450	\$84,000	\$87,100
工法：含安裝、水路、包鋁料			
材料：5+5 白膜膠合玻璃			
顏色：咖啡色(8195)			

決議：本案女湯推窗增設沙窗，請廠商重新報價單，重新簽核。

議題二：會議室投影機採購案討論。

說明：會議室投影機原建置廠牌：三洋/亮度 2000 流明，由於流明數低，相較於 6/18 物業招標廠商簡報時所使用之高流明數之投影機在相同的環境下差異很大，建議更換為較高流明數(4000 流明)之投影機。

各廠牌投影機詢價比較表：

	BenQ MX704	NEC MC401X	ViewSonic PJD7326
亮度(流明)	4000 流明	4000 流明	4000 流明
對比	13,000 : 1	15,000 : 1	22,000 : 1
解析度	XGA(1024*768)	XGA(1024*768)	XGA(1024*768)
燈泡瓦數	240W	225W	240 W
燈泡小時數	3000/7000 hr	5000/10000 hr	3,000 / 6,500 hr
電源消耗功率	350W	299W	350W
詢價廠商	登場音響	網路詢價	網路詢價
投影機價格	26,800	29,800	\$23,900
安裝測試費用	2,000	不含安裝	不含安裝

決議：本案暫緩；請物管再多方比較後再決定要採購哪一款投影機。

議題三：社團管理辦法之空間使用和其扣點內容，研議討論。

上次會議決議：因活動委員公事繁忙無法出席上次會議，待主委與活動委先行討論之後，下次會議提各委員討論。

五月份例會決議：

1. 立即降低扣除點數：社團使用空間扣點方式：基本扣點為 5 點（不足 5 人仍扣 5 點，桌球及撞球除外），1 點/1 人/次，每增加一人則加扣 1 點。
2. 此次新增扣點空間-娛樂室(小教室)，因為當初住戶使用娛樂室(小教室)

完畢後，環境髒亂，故採用扣點方式，促使社團成立，維護環境清潔。
3. 在沒有營利行為的前提之下，管委會不干涉社團運作，僅做空間設備管理維護。

決議：1. 社團成立申請採用報備即可。

2. 社團招募會員或舉辦活動，物管協助張貼公告。

3. 社團代表社區參加比賽，社區提供場地供社團人員練習並不扣點。

伍、住戶反映：

5-1 B3 棟 16 樓 趙先生 No. 790 類別：■其他 反映日期：106/6/21

意見反映：有關停水公告、電視牆的公告時間希望能夠延長。

處理回覆：1、電視牆的公告時間可以延長。

2、攸關民生緊急事件將張貼於電梯車廂提醒住戶注意。

5-2 A5 棟 09 樓 郎先生 No. 791 類別：■其他 反映日期：106/6/30

意見反映：地下停車為免徵房屋稅申請。

處理回覆：列入管理中心報告。

5-3 D1 棟 07 樓 許先生 No. 792 類別：■其他 反映日期：106/7/1

意見反映：本人的車位被其他住戶停佔，造成自己需要停用時無法使用。

建議辦法：請管委會明定公告佔用他人車位的罰則(如拖吊、罰款..等)嚇止這種違規亂象。

處理回覆：交待車道保全人員加強管制並禁止外車進入社區。

5-4 D3 棟 20 樓 曹小姐 No. 793 類別：■其他 反映日期：106/7/9

意見反映：2 歲以下的幼童才可以不分性別進入(男女)湯區，合理嗎？

建議辦法：1. 請問 2 歲多以上的幼兒，一個人可以自己進出湯池，洗澡換衣服嗎？如果家裡只有阿公、阿嬤、或單親父母，就從此不必使用湯池及泳池了嗎？

2. 我覺得這是一個沒有同理心，剝奪住戶權利的惡規。

處理回覆：1. 本張公告已張貼近 2 年：內容-「住戶欲進入男、女賓區，攜帶之異性幼兒限兩歲以下」。

2. 二歲以上異性幼兒進入泳池請會館人員代為服務(如：母親帶 3 歲男生欲進入泳池，可請會館人員從男生入口門帶至泳池，母親從女生入口門進入，母子至泳池會面)。

陸、臨時動議：無

柒、交辦事項：1. 所有機房勿堆放雜物，請物管一週內清空。

2. 清查機車停車格，未辦理租賃機車位車輛一律張貼違規單。

3. 汽車停車位上方車號吊牌請重新整理。

捌、下次會議時間：106.8.11(五) 20：00

玖、散會