

遠雄大學之城翡冷翠住店區第七屆管理委員會

九月份例行會議 - 會議記錄

開會時間：106年9月8日（星期五）下午20：00時（會議時間：120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、設備委員-陳步州、VIP委員-陳宜偉、活動委員-李國賢、資訊委員-杜崇棟、園藝委員-翁建台、環保委員-顏國義。

應到人數：14人；實到人數：9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。

缺額委員：店鋪委員、商場委員。

列席人員：華蓉國際-周冠宇、家和-黃文新、雲管家-團隊。

壹、主席致詞：

- 一、今天召開第七屆106年9月份管理委員會，應到委員14員，實到9員，超過法定人數，會議開始。
- 二、本次會議請家和及有線電視公司來說明，去年有回饋社區項目，為什麼今年沒有回饋原因說明。另請雲管家說明中秋節晚會活動規劃情形。以上二家公司報告後，請各位委員發問，若沒有其他問題，請二家公司先離席，委員會續繼開始。
- 三、以下有三點問題請物管改善：
 - (一) A、D棟1樓禮賓沙龍室，現在有住戶在室內當小朋友補習班使用，管理非常鬆懈，請依「禮賓沙龍使用管理辦法」使用，另閱報室亦不可當小朋友補習班使用，10點整要關燈。有關小朋友要補習使用空間，已規劃在二樓小教室，請依規定辦理。若再發現一次，則嚴懲物管。
 - (二) 去年社區基金100萬元存在新光銀行，僅存定存1年，就轉為管理費，嚴重違反住戶管理規約第31年與財務及採購管理辦法第17條規定。請儘速回存為基金。社區所有基金存入銀行必須將到期轉為續存。
 - (三) 最近物管影印機費用變高，非公務來影印，請依社區規約附件之文件保管及閱覽管理作業規定附表三收費。物管按照規定執行。並將收費金額列入收入項之其他項收入

貳、八月份例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	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

2	兒童遊戲池加熱幫浦毀損修復。	已修好。	設備委員	解除管制
3	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	上次會議主席裁示： 1. 有關女湯及男湯蒸氣室通風改善，俟各位委員有空至現場勘察後再議。(擇期會勘) 2. 另男湯門二樁毀損，請物管立即請廠修復。 執行：8/19日男湯蒸氣室門已更換後鈕完成，入口鐵門更換後鈕調整無效。(門框變型)	設備委員	持續追蹤
4	A棟管道間雨水管漏水委商檢查修護事宜？	上次會議決議：俟廠商提供資料完整，將函文遠雄公司改善。 執行：8/29 函文及附件資料已雙掛號寄出，有關函文概述如下： 1. 本社區自從民國 99 年 5 月交屋以來，A 棟四個管道間雨水排水管，每逢下大雨，二樓兒童遊戲室及親子教室天花板嚴重漏水，像瀑布式由上而下，下大雨後貴公司均有派邱主任來現地了解，但無法找出原因，每次說：在觀察。使社區這幾年來管委會蒙受住戶指責，因貴公司當初設計不良造成每逢下大雨，雨水無法順利排出戶外，導致二樓嚴重漏水。 2. 經比對圖說位置，委請專業廠商採用管路攝影機進行查漏，發現造成漏水主要原因，係四個管道間雨水排水管無法順利排出，雨水經由管路透氣孔冒出，流至囤積於管道間，漏到二樓兒童遊戲室及親子教室。詳如光碟攝影片及圖說。 3. 目前二樓兒童遊戲室及親子教室木作天花板及木質地板已嚴重毀損，小朋友使用有安全顧慮，請貴公司儘速派員會勘，並協助改善。	設備委員	持續追蹤
5.	兒童池溫控器故障維修情形？	已修好。	VIP 委員	解除管制
6.	俱館活動項目：泳訓課程推廣及健身房 1 對 1 課程推廣。 會議決議：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。 以上辦理情形？	1. 目前已將課程推廣公告及海報由物管協助發布，教學指導的教練會由華蓉公司另外指派至社區教學，不會動用駐點教練教課。 2. 08 月份總報名泳訓課程人數為 1 對 1 十堂*1、1 對 3 十堂*1，課程總收入為 23,000 元整，回饋社區 15% 費用，回饋金額為 3,450 元整。	VIP 委員	持續追蹤

7.	<p>社團管理辦法之空間使用和其扣點內容決議事項：</p> <p>(1) 住戶成立社團採用報備即可。</p> <p>(2) 社團招募會員或舉辦活動，物管協助張貼公告。</p> <p>(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。</p> <p>以上辦理情形？</p>	<p>1. 上次會議討論後製作成修正稿。</p> <p>2. 「住戶社團活動辦法」修正稿副主委提出部份修正，本案列入議題二討論。</p> <p>3. 檢討會館管理辦法，本案列入議題三討論。</p>	活動委員	持續追蹤
8.	汽車停車位上方車號吊牌請重新整理。	汽車停車位上方車號吊牌陸續更換中	設備委員	持續追蹤
9	清查機車停車格，未辦理租賃機車位車輛一律張貼違規單。	機車停車格未依規定辦理租賃，經清查後尚有一戶未辦理機車停車格租賃管理中心已開違規勸導單。	設備委員	持續追蹤
10	清潔人員不得在禮賓沙龍午休並通知固德公司派人清洗沙發。	8/14 禮賓沙龍沙發清洗完畢。	環保委員	解除管制
11	106 年度中元普渡 9/2 圓滿完成。	預支活動預算：20,000 元 實際支出：19,946 元；餘額回存 54 元	活動委員	解除管制
12	106 年度乾粉滅火器性能檢查	詠吉消防器材已持續實施滅火器性能檢查，預計 9/15 前完成。	設備委員	持續追蹤
13	請通知傑明皇家公司補足履約保證金。	傑明皇家公司於 8/24 匯款 33,810 元已補足履約保證金。	財務委員	解除管制
14	健身房震動機設備老舊，建議換新。決議：請會館先訪價於下次例會提出討論。	列入會館報告討論	VIP 委員	持續追蹤
15	會館清潔耗材採購請會同物管統一聯合採購。	華蓉公司已與廠商訂一年份的貨。	會館	解除管制
16	106 年度第八屆區分所有權人會議辦理進度？	依照時程表進行	物管	持續追蹤
17	106 年度中秋晚會辦理進度？	9/6 廠商已完成現場會勘 (舞台、座椅、食材、飲料擺放)	活動委員	持續追蹤
18	<p>活動委員建議：規劃 10/14、10/15 舉辦秋季旅遊辦理進度？</p> <p>主委提示：旅遊係為鼓勵社區住戶交流及增進情感，若僅有 1、2 車人數參加，未能達到其目的，並失掉其意義，請各位委員鼓勵該棟住戶踴躍報名參加，以 1 棟 1 車人數為目標。</p>	<p>1. 活動委員：地點目前還在規劃中。</p> <p>2. 主委說明：依本社區「節日慶典聯誼活動實施辦法」第四條規定：旅遊補助：以每戶補助 2 名，每人以 200 元為限，其他的親友不納入補助。所以補助本社區住戶，需造冊，不能以車輛數補助，要以人數補助為對象。</p>	活動委員	持續追蹤

參、工作報告：

一、管委會各職掌委員報告：

財務委員（會計）報告：

(一)08月份社區總結餘\$36,791,415元(定存公共基金31,950,055元、活存管理費4,801,360元、零用金40,000元)詳如附件一。(紙本)

(二)本次新光銀行定存公共基金1,000,000元於8/8號到期(去年僅定存1年)，自動轉存至活存管理費中，管中心擬於於9/10號前再提撥1,000,000元至新光銀行定存公共基金，並製作成到期後自動續存。

二、物業管理中心報告：

2之1 106年8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	106年 7月	106年 8月	合計
1	A3-21	李○○	0	0	0	5,041	5,041	10,082
2	B2-14	陳○○	5,608	5,608	5,608	5,608	5,608	28,040
3	C3-15	金 ○	0	0	0	5,999	5,999	11,998
4	C3-23	游○○	0	0	0	5,499	5,499	10,998
5	C3-24	金 ○	0	0	0	9,033	9,033	18,066
6	D2-13	呂○○	0	0	0	5,193	5,193	10,386
7	D3-20	莫○○	0	0	0	5,480	5,480	10,960
合計			5,608	5,608	5,608	41,853	41,853	100,530

序號	棟別	戶名	處理情形
1	A3-21	李○○	已給予催繳通知單。
2	B2-14	陳○○	已給予催繳通知單及發存證信函。現依「管理費收、催繳管理辦法」第四階段催繳(訴請法院命其給付應繳之金額)。
3	C3-15	金 ○	已給予催繳通知單。
4	C3-23	游○○	已給予催繳通知單。
5	C3-24	金 ○	已給予催繳通知單。
6	D2-13	呂○○	已給予催繳通知單。
7	D3-20	莫○○	已給予催繳通知單。

2-2 物管、清潔、會館人員九月休假表。(如投影幕)

2-3 住戶現況報告：如附件二。(如投影幕)

2-4 清潔執行規劃：如附件三。(如投影幕)

2-5 修繕管制報告：如附件四。(如投影幕)

三、休閒會館 106 年 09 月份例會報告

(一) 休閒會館 08 月份各設施使用人次(08/01-08/31)。

大眾溫泉(成人)	大眾溫泉(兒童)	游泳池	個人湯屋	湯區總人次
1520	239	642	74	1833
健身房	xbox360	桌球	撞球	乾區總人次
585	15	34	42	678

八月份總人數：2511 人

(二) 能源使用狀況。

項 目	瓦斯	溫泉水	自來水
計費周期	0701~07/31	07/24~08/25	08/01~08/31
使用度數	1556 度	325 度	623 度
105 年度 8 月費用	NT:26, 242	NT:38, 250	兩個月計算一次
106 年度 8 月費用	NT:22, 208	NT:40, 625	兩個月計算一次

(三) 八月份工作報告：

1. 08/01 女溫泉過濾桶管線脫管

說明：08/01 會館開館前發現女溫泉過濾桶出水管管線脫管，當下已實施緊急叫修，避免造成漏水現象，於 08/08 請鑫邦機電至機房更換白鐵不鏽鋼管線，現況管線無異狀且正常運作。

2. 08/16 健身房跑步機保養及會勘

說明：會館健身房跑步機於 08/16 請強生運動科技至現場保養跑步機 A 及跑步機 C，目前四台跑步機皆須更換跑步履帶，跑步機 B 因跑板故障、跑步機 D 因面板不定時閃爍故需報價維修。

交辦：跑步機是喬山的產品，若需維修保養應請喬山派專人過來維修，而不是叫強生來保養維修，請會管在與喬山聯繫、維修。

3. 08/17 兒童池溫控器更換

執行：兒童池溫控器於 08/17 已請鑫邦機電至機房更換新款溫度控制器 RT-608，當天測試後加熱正常運作，待冬季開始加熱後會持續觀察。

4. 08/22 會館水質檢測

說明：華蓉國際有限公司回饋每季會館水質檢測，於 08/22 已請陽明檢驗所至現場採集水質，檢驗項目為男溫泉池、女溫泉池、游泳池，檢驗結果三池菌落數及大腸桿菌值均為正常值。

5. 08 月份會館泳訓課程

說明：08 月份總報名泳訓課程人數為 1 對 1 十堂*1、1 對 3 十堂*1，課程總收入為 23,000 元整，回饋社區 15% 費用，回饋金額為 3,450 元整。

(四) 健身房添購新器材

- 1、羅馬椅 * 1 台。(金額：3,780 元)
- 2、划船機(型號：R400A) * 1 台。(金額：29,699 元)
- 3、槓鈴蹲舉架整組。(金額 22,080 元)
- 4、伸展機 * 1 台。(金額 21,000 元)
- 5、仰臥板 * 1 台。(金額 1,850 元)

決議：請會館先將欲購買的健身器材，在健身房欲擺放位置器材長寬用膠帶框起，再請主委與各委員一起上健身房看是否有充裕空間放置再購入。

肆、提案討論：

議題一：106 年度中秋晚會活動內容討論。

活動日期：106 年 10 月 1 日(星期日)

活動時段：18：00~21：00 (17：30 開放入場)

地點：一樓智慧女神廣場(表演區)、一樓聖彼得列柱廣場(輕食區)。

活動流程：

時 間	主要項目	備註說明
18：00 ~18：30 18：30 ~19：00	美食饗宴 樂團演唱 1	1. 聖彼得列柱廣場領取餐具享用美食 2. 國台語老歌，與用餐住戶們互動 3. 18：55 主持人引導住戶前往智慧女神廣場前方看表演
19：00 ~19：05	幻彩燈光秀開場	幻彩燈光秀最後投射智慧女神像 (管理中心協助關燈)
19：05 ~19：10	管委會主委致詞	
19：10 ~19：40	小丑魔術秀	1. 小丑協助贈送陀螺 2. 結束後帶領小孩到聖彼得列柱廣場玩泡泡和折氣球
19：40 ~20：10	樂團演唱 2	1. 邀住戶搭檔中英文情歌 2. 幻彩燈光秀串場，輕鬆介紹 6 個小雕像
20：10 ~20：20	抽獎活動 1	主持人唱名、領獎、拍照
20：20 ~20：50	樂團演唱 3	安排西洋動感曲風，帶動住戶站起來動一動
20：50 ~21：00	抽獎活動 2	1. 主持人唱名、領獎、拍照； 2. 20:50 小丑將小孩帶回智慧女神廣場
21：00	幻彩燈光秀落幕	1. 主持人引導小孩將手上氣球空中搖說 Bye Bye，宣布活動圓滿落幕 2. 管理中心協助關燈，幻彩燈光秀最後投射智慧女神

- 備註：1、美食饗宴 - Buffet 型式、Buffet 菜單(詳如投影幕介紹)
 2、舞台安排、舞台表演、小丑互動、雲管家回饋(詳如投影幕介紹)
 3、配合活動順利進行及避免食材浪費、本項活動以戶為單位報名參加，登記當場領取摸彩券一份，遺失恕不補發。
 4、摸彩活動注意事項：唱名三次不在現場，視同棄權，恕不保留。

專案報價與內容說明：

類別	項目		原價	優惠價	說明
	內容	單位			
舞台表演	歌手、演奏雙人組	3hrs	30,000	25,000	歌手/主持+電子琴
	小丑魔術秀 1 位	30mins	15,000	10,000	多著墨小丑滑稽
	玉兔氣球拱門	1 座	4,000	4,000	含運費和服務費；送前緣 3 朵球花
	舞台、音響、燈光設備和 1 位燈音控師	1 組	30,000	20,000	明細列於 P7
美食饗宴	飛士蘭外燴家 Buffet	200 份	56,000	56,000	以每人 280 元供餐(不支援人力)
親子互動	吹泡泡、折氣球 1 位	1hr	15,000	5,000	小丑同一人，此項目半價優待
雲管家回饋	「紅酒慶佳節」紅酒試飲區		10,000	0	
	「女神饗燕會」抽獎贈品	20 份	10,000	0	擇期安排專業講師現場燉煮，提供高規格瓷器碗盤組享用
	「安心超吸收」溫柔小禮	216 捲	4,320	0	溫柔小禮 200 捲、現場清潔 16 捲
	活動企劃暨社區顧問 1 位控管		15,000	0	提供 1 款活動 A4DM 設計 + 打卡按讚拍照框
	專案優惠價		189,320	120,000	

討論及交辦事項：

1. 禮賓沙龍區不開放. 以利掌控人員進出。
2. 請管理中心管制羅馬列柱門口並增鋪止滑墊，飲料不能攜入。
3. 若下雨，則開啟兩側禮賓沙龍廳，沙發移置 A. D 棟梯廳。
4. 用紅色膠帶貼地面標示，將美食區及觀眾區間隔區分。
5. 製作板子貼摸彩紅包並標示號碼，供節目摸彩使用。
6. 菜單以輕食為主. 鮭魚炒飯保留. 飲料部分增加適合小孩喝的. 果汁或可爾必思.
7. 餐點部分依報名總數 85% 定餐，若超過 200 人以上，每增加 1 人以 280 元計算增加美食饗宴。活動於 17:30 開始進場。

議題二：住戶社團活動辦法討論。

說明：依據 106 年 4 月 15 日本屆委員會第 4 次會議修頒公佈實施「住戶活動社團管理辦法」，因部份住戶反應管理及限制太多，故八月份例會討論以「住戶社團活動辦法」來鼓勵住戶多成立社團活動，委員會以輔導方式及協助招募會員，並提供空間使用（依會館各項管理辦法扣點）。現副主委依現有「住戶活動社團管理辦法」增列部份意見，有關三種版本規定對照，如附件二(紙本)。

決議：以 106 年 8 月 11 日第七屆管理委員會第 8 次會議修頒「遠雄大學之城翡冷翠住店區住戶社團活動辦法」公佈實施，如附件。

議題三：會館各空間使用管理辦法彙整討論案。

說明：會館各空間使用管理辦法計有 10 種，個自獨立，無法連接，產生後來修訂時部份有抵觸，條文之條款項無法一致，造成會館執行困擾，應檢討彙整成冊，如附件三(紙本)。

決議：1. 韻律教室(百花瑜珈殿)租用管理辦法(02)

表決內容：是否將卡交於服務人員，待使用完畢後再歸還住戶。(與目前水區是一樣)

表決：贊成比照水區：6 票(現場 8 位委員票數過半. 比照水區)

2. 亞里斯多德教室(會議室)使用管理辦法(04) 由物管管理。

3. 男湯(阿波羅)、女湯(雅典娜)及游泳池管理辦法(05) 中的第三條

使用點數：原訂 110 公分修正為 120 公分以下扣 1 點。

4. 增列為維護使用者安全與健康，泡湯前請先自行檢視身體是否有下列情形：

1. 飢餓空腹時血糖不足若急於泡湯容易引起虛脫、眩暈及噁心等情形。

2. 剛飽餐後也不要入浴，以免大量血液由體內流向體表，容易引起消化機能障礙。

3. 睡眠不足或熬夜用腦過度時泡湯，可能會導致腦部貧血或休克現象。

4. 飲酒宿醉或使用亢奮藥劑後，不宜立即入浴，由於溫泉浴使血液環加速，酒醉泡高溫湯，小心腦溢血。

5. 長途舟車勞累或劇烈運動後，不要隨即泡湯。

6. 女性生理期及前後數日，請暫勿泡湯。

7. 懷孕期間，不宜泡溫泉。

8. 有心血管疾病者或其他不適高溫泡澡之病患，應遵從醫囑，並對自身安全做好準備再入池泡湯。

9. 身心機能不全或銀髮老人請勿單獨泡湯，應結伴同行，隨侍外傭應在池旁待命，並隨時與服務人保員持聯繫。

以上修正完成後，公佈實施，如附件。

議題四：社區重要設備請依原廠規定實施年度保養。(杜崇棟委員)

說明：本社區重要設備造價昂貴，建議委請原廠或專業廠商按時定期保養，以免社區遭受鉅額重大損失。

- 1、緊急發電機。
- 2、冰水主機系統。
- 3、高低壓變電室。

決議：高低壓變電室已委商維護保養申報，有關緊急發電機及冰水主機系統列入當屆主委交接項目，請下屆管委會制訂年度保養時間表。

議題五：106 年度汽車、機車停車證式樣討論。

說明：

- 一、上次例會交辦事項：請物管重新製作汽、機車停車證，並於下次例會提出供委員會評選，利用此次更換停車證機會統一清查車位、車號。
- 二、經訪商印刷廠提供 106 年度汽車、機車停車證式樣(詳如投影片說明)
汽車停車證+(logo 燙金)+流水號 001-475 共計 475 張/8 元
汽車停車證+(logo 燙金) 空白 50 張/8 元
機車停車證(自黏貼紙) 150 張/6 元

決議：採用圖片左上藍色(汽車)，圖片左下藍色(機車)。

議題六：第八屆區權會 - 管理委員會提案討論。

- 一、前屋主林小姐房屋遭法拍所欠管理費新台幣 53002 元無法收回，認列呆帳損失討論案。(一般決議)

決議：提交區權會討論並決議。

- 二、遠雄公司地下室商場回饋金，每年回饋每戶區分所有權人討論案。(特別決議)

決議：本案提區權會討論，管委員提出說明交由區分所有權人來決議。

議題七：第八屆區權會 - 住戶提案討論。

主委交辦：關於住戶提案，展延至 10 月 3 日下次例會前截止，並列入例會討論。

伍、住戶反映：

陸、臨時動議：

柒、交辦事項：

捌、下次會議時間：106.10.5 (四) 20:00

玖、散會

廠商報告備忘錄

主委說明：

家和有線電視前兩年都有回饋我們社區，一年 19 萬，但從今年開始不回饋，或許這件事情他們有經營上的困難，所以今天請家和黃專員跟各委員報告。

家和公司業務專員黃先生說明：

上個月主委詢問我，為何回饋金的部分取消，不再繼續？

回覆如下：因前年開始跨區域經營，競爭的問題，總公司擬定策略提供給社區回饋，這樣獨家經營公司比較好管理。公司所作的回饋，當然這筆錢是由總公司撥款下來的。因為後來有些因素，不論是公平會或新聞局甚至 NCC 這邊，這樣算是一個不平等的合約，對其他競爭業者來講是不公平的，所以老闆們就被找去說明這些事情。也承諾在未來要秉持著公平競爭的原則，各自努力經營，所以我們的合約會在到期之後不再續約，不續約不是針對翡冷翠社區，也不是針對北大任何社區，而是全國性的通案，後續公司能夠提供的部分，也會盡量為社區爭取。

主委說明：因翡冷翠社區只有家和，其他社區還有大豐，所以其他社區是有競爭性的，有因為這樣而給其他社區比較多的回饋嗎？

家和公司回答：沒有，絕對沒有，滿約之後就沒回饋。

主委說明：因為目前你們只有提供十個數位盒，就在我們健身房。

家和公司：還有一條網路（有待查明）。

副主委說明：

當初來談的是中嘉公司，至於為何會來談？因為有線系統開放第二家可以進來，就是大豐進來要搶生意，而中嘉要鞏固自己的市場，所以加碼再加碼，中嘉提出這個案子，說要回饋的概念，當初也不是用現金，而是希望用等額的東西回饋，最少也要用禮券，後來我們同意，回饋金額依我們當時的戶數進住率，及未來可能會進住的戶數去抓平衡點，一年 19 萬的金額定案。當初談的時候，家和不是主要對象，他們只是背書的對象，主要簽約對象是中嘉公司，家和是第二順位連帶保證人，所以我們是要針對中嘉公司而非家和。至於是不是有點誠意，畢竟才兩年多的事情，而且社區還是採用貴公司的系統，不要說都沒有回饋，希望能盡你們的可能回饋社區。

主委說明：你們公司是否能拿出最大誠意。

家和公司說明：

剛剛與各委員報告，這個是全國性的案子，所有的款項都是中嘉給的，所以這個部分，它終止就是終止，我們公司從以前到現在都沒有這樣做。未來只要有什麼好康的，我是社區的專員，一定會帶進來。