

遠雄大學之城翡冷翠住店區第八屆管理委員會

二月份例行會議 - 會議記錄

開會時間：107年2月9日（星期五）下午8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：監察委員-江士興、財務(出納)委員-翁健台、財務(會計)委員-康紋彬、
VIP 委員-吳振添、活動委員-宋滬吉、園藝委員-陳立夫。

應到人數：14 人；實到人數：7 人

請假委員：副主任委員-黃麗蓉、設備委員-杜崇棟、安全委員-賴金亨、環保委員-陳步州。

缺額委員：店鋪委員、資訊委員。

列席人員：華容國際-周冠宇、傑明皇家-張寶亮、陳鴻章。

壹、主席致詞：

- 1、應到 12 人，目前有 7 人，超過會議法定人數，會議開始。
- 2、每年會館、物管、清潔招標都訂在禮拜天，從早上到晚上大家都筋疲力盡，今年改變一個方式，每個月發包一個案子，利用委員會開會時間來招標，一次開一個標，這樣比較有時間審查廠商資料，若一次開三個標，會大家弄得精疲力盡，評選商家不夠仔細，而且週日大家都有事情，部份委員無法參加，今年改變這方式，看各委員意見如何？若在執行上沒有什麼太大問題，現有合約可延後一個月或半個月都沒關係。
- 3、第八屆區分所有權人會議，有幾項決議事項，請物管把它列入例會執行追蹤。
- 4、另外地下室 B1F 到 B4F 有關行動電話目前都沒有辦法通話，因為當初建置是 1G/2G，現在已經沒有了。

商場部份五大電信因有商機問題，所以會自動會去安裝，社區的部分須要我們自己要安裝，現在每棟有兩個發射器，接收器在車道。頻道使用周期約 15 年，現在已經用 3 年了，所以未來安裝 3G/4G 強波器，4G 剩約 12 年，3G 剩約 2 年使用年限，原建置廠商也來現場勘查了，報價 41 萬元，依社區財務及採購管理辦法規定，須提交區權會來討論、決議。

貳、107 年 1 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	汽車停車位上方車號吊牌請重新整理。	管理中心不定時巡視地下停車場 1. 車號與上方登記車號不符合。 2. 未懸掛停車證。 3. 堆放雜物。 依規定開發勸導單通知 19 戶住戶改進。	設備委員	持續追蹤
2	健身房新器材採購：本案預算編列在下年度，為能提早獲得設備給住戶使用，比照去年電梯導輪採	1. 健身房重訓器材新增： 三普健康生活廠商於 12/12(二)至現場安裝。 2. 健身房跑步機新增：	VIP 委員	解除管制

	購方式，由本屆委員會與下屆委員共同採購，請會館備齊相關資料，由主委、副主委與VIP委員來決定。 以上辦理情形如何？	喬山健康科技廠商於 12/20(三)至現場安裝。 3. 1/23 日完成驗收合格。		
3	執行 106 年度區權會通過決議事項： 12 月份回饋區分所有權人每戶 5,000 元 執行報告：	1. 未領取住戶：17 戶 合計：85,000 元 107/1/4 回存社區帳戶(暫收款)。 2. 一月份會議交辦：請管理中心對未領取住戶通知並繼續發放。結案應依規定簽核。 3. 一月份有 3 戶申請領取。 其餘 14 戶 1/24 通知住戶申請領取。	財務委員	持續追蹤
4	過年前電梯及地面保護板應清除乾淨，B 棟電梯鏡子破損，請施工廠商春節前修補完成。	B 棟貨梯鏡子破損 - 2/2 已更換完成。 2/6 機電組長安裝扶手不小心又破損，已連絡廠商(2/12)重新安裝貨梯鏡子。 各棟裝潢戶電梯車廂、梯廳、走道、卸貨區保護板 2/8 拆除完畢。 主委：以後貨梯車廂扶手拆卸不要由物管來做，全部交由裝修廠商來做。	設備委員	持續追蹤
5	修訂裝潢施工管理辦法，有關施工、敲打時間及清潔費重新修訂。另保護板使用無味及無毒材料。	頒修裝潢(修)施工管理規定(議題一)討論。 最近申請裝潢戶(468/15F)已依規定保護板使用無味及無毒材料。	設備委員	持續追蹤
6	春節佈置決議： 1、通過經費預算三萬元。 2、請物管一個禮拜時間先把要買的東西找出來，要貼在哪一邊，LINE 給各委員看。	2/7 LINE 委員會。	活動委員	持續追蹤
7	物管、保全、清潔及會館工作人員春節慰問金已決議發放，何時發放？	預計 2/12 發放。	財務委員	持續追蹤
8	請在 2 月份例會提出 4 月份春季旅遊企畫？	議題七 討論。	活動委員	持續追蹤
9	廚餘回收間地面及平台，打掃清洗乾淨。	安排清潔人員每週定期清洗。平時巡檢加強清潔。	環保委員	持續追蹤
10	廠商門禁管制卡辦理情形？	廠商門禁管制卡如下： 1. 大同奧的斯公司/僅部份通行/僅各棟一樓大門及樓層全通。 2. 電視與網路公司/僅部份通行/僅 B 棟一樓大門至 B 棟 B1F。 3. 電力公司/僅部份通行/僅各棟一樓大門至各棟 B1F。 4. 自來水公司/僅部份通行/僅各棟一樓	安全委員	持續追蹤

		<p>大門至各棟 14F/RF。</p> <p>5. 廠商門禁管制卡已設定完成並經主委測試完畢，正式交由保全櫃台依規定登記、借用。</p> <p>主委：現在執行上有無困難。</p> <p>經理：沒有困難。</p> <p>主委：為了社區的安全難免會有些困擾，若執行上有困難則再反應。</p>		
11	社區門禁管理規定修訂進度如何？	<p>目前正草擬將本社區現有「門禁管理辦法」、「房屋仲介公司帶看規定」及「全通卡管理辦法」等三種規定彙整為一種規定。草擬完成後由安全委員、監察員及主任委員先行討論完成後，預訂五月份委員會提出報告。</p> <p>本社區住戶進出均以門禁卡為主要管制工具，卡片如果外流則門禁管制隨即洞開，不可不慎。當時住戶購屋時每戶配有5張門禁卡(悠遊卡)，每張卡片均有內、外碼，並在中控室電腦設定各門及樓層管制。為確保社區門禁安全，卡片無法自行複製拷貝，以維持編號獨一性，才能確保社區門禁安全。</p> <p>每部讀卡機，電腦門禁管制系統最有容量為3000筆，目前已到2714筆，已快到達飽合，到時候社區門禁管制系統全部癱瘓，住戶無法進出。造成住戶門禁卡筆數增加原因：1. 住戶門禁卡遺失未到管理中心註銷，重新製作新卡。2. 住戶因人口數增加，新增卡片。</p> <p>決議：</p> <p>1、當初每位住戶都有五張門禁卡片，經討論後，最高設定為七張，請物管執行，不能超過。</p> <p>2、很多住戶門禁卡掉了沒有註銷又再申請，故多佔用了一筆資料，這樣對門禁管控影響太大。未來準備對各棟清查管制，否則門禁系統管制將會花很龐大經費在維修。</p> <p>3、請物管盡快訪價使用一卡通，因為一卡通沒有晶片訊號比較強，不須太靠近就可以接收。</p>	安全委員	持續追蹤

參、工作報告：

一、管委會各職掌委員報告：

(一)、財務委員（會計）報告：

1 月份社區總結餘\$35,986,956 元（定存公共基金 33,095,115 元、活存管理費 2,851,841 元、零用金 40,000 元）詳如附件一。（紙本）

二、物業管理中心報告：

2-1 107 年 1 月份以前欠繳管理費住戶處理情形：（資料截至 2/8 止）

序號	棟別	戶名	106 年 11 月	106 年 12 月	107 年 01 月	合計
1	A1-11	羅○○	0	5,505	5,505	11,010
2	B5-22	黃○○	0	5,045	0	5,045
3	D1-13	賴○○	5,016	5,016	5,016	15,048
合計：			5,016	15,566	10,521	31,103

- 交辦：1. 查明 B5-22F 為何跳月繳費？
2. D1-13F 立即做支付命令催繳。

序號	棟別	戶名	處理情形
1	A1-11	羅○○	2/5 已給予催繳通知單。
2	B5-22	黃○○	2/5 已給予催繳通知單。
3	D1-13	賴○○	1/31 已寄發存證信函。

2-2 物管、清潔、會館人員 2 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 107 年 2 月份例會報告

(一) 休閒會館 1 月份各設施使用人次(1/01-1/31)

大眾溫泉(成人)	大眾溫泉(兒童)	游泳池	個人湯屋	湯區總人次
1828	72	239	263	2163
健身房	xbox360	桌球	撞球	乾區總人次
523	44	10	9	586

12 月份總人數：2866 人

(二) 休閒會館 1 月份能源使用能源使用狀況

項 目	瓦斯	溫泉水	自來水
計費周期	12/01~12/31	12/25~12/25	10/19~12/18
使用度數	4974 度	357 度	971 度
106 年度費用	NT:64581	NT:47875	NT:12801
107 年度費用	NT:72971	NT:44625	NT:12764

(三) 休閒會館工作報告：

一月份工作報告

1. 01/08 B2 溫泉蓄水池清洗。
2. 01/08 男女溫泉過濾桶更換石英砂。
3. 01/08 男女溫泉過濾桶管線藥劑清洗。
4. 01/08 男女溫泉出水孔眼球更換。
5. 01/08 泳池機房更換溫泉池、冷水池、兒童池鍋爐泵補管線。
6. 01/11 男湯蒸氣主機更換 9kw 加熱棒。
7. 01/11 男湯冷水池補水源更換球閥。

肆、提案討論：

議題一：頒修遠雄大學之城翡冷翠住店區裝潢(修)施工管理規定(詳如投影幕)

討論：107 年 01 月 28 日已用 Line 寄修訂版本給委員審查，除有委員建議在施
工第 1 天起（扣除國定例假日）按日繳交清潔管理費壹佰元，第 66 天起
按日繳交清潔管理費貳佰元第 101 天起按日繳交清潔管理費叁佰元外，
餘均相同。

決議：全體列席委員均無異議通過。

議題二：社區修繕事宜討論。提案委員 - 江監委

設備損壞如之前有修繕過，建議找原修繕廠商，由權責委員決定依本社
區財務及採購管理辦法第十六條規定：得採限制性招標（指不經公告程
序邀請兩家以上廠商比價或僅一家廠商議價），並須報備主委，如其他
零件損壞必須報價比價者，除非其他廠商價格低於原廠 10% 以上，否則
還是由原廠修繕。

討論：

江監委：我為甚麼會定 10%？一般廠商修繕利潤都會定 15%~30% 以上，有良心
的廠商會賺你 15%，比較沒有良心的廠商會賺你 30% 以上，如果廠商低於 10% 等
於沒什麼賺錢，這個工程可以交給他去做，如果它可以在低於 10% 甚至 20% 那表
示原廠商賺我們太多錢。

另外有一些狀況是比價低的就得標，差個 500 元或 1000 元委員會就給他作，這
種廠商不一定要給他作，一定要低於 10% 以上，我們才換另外的廠商。

主委：本屆修繕詢價、比價已經與採購管理辦法非常接近，如果再把江監委的建議納入將會更完整，各位委員如果同意的話以後我們就按照這樣來執行。

江監委：如果低於10%以下的話，有一些廠商聽到別人告訴他的價錢或某個委員告訴他的價錢讓他知道了，他就報個低於原價500元或1000元他就拿去作了這是來攪亂的，我們寧願不給這個廠商做，最後他做的不見得比較好，搞不好作得亂七八糟的。

主委：各位委員有沒有意見？(現場委員均無異議)。

決議：同意由權責委員決定依本社區財務及採購管理辦法辦理。

議題三：物管行政人員休(請)假規定事宜討論。提案委員 - 杜委員

案由：建議放寬物管行政人員休(請)假規定。

說明：物管行政人員利用假期安排出國旅遊，礙於社區不得連續請假三天規定。

建議辦法：

1. 不影響社區業務前提下，建議放寬上述規定。
2. 請假期間須由職務代理人代理處理社區業務。
3. 請假連續三天以上，應依規定程序呈報委員會核准。
4. 合理的休假，可提高工作率。請假上限請依據物管合約規定辦理。

討論：江委：應由物管協調，有職務代理人即可。

康委：提前完成要排休時那幾日的工作，以不影響其他人為主。

主委：可以積假或補假，如有這種狀況，3月份假表應於2月會議時提出。

- 決議：1. 依合約規定上班時數，每天物管要有人上班或值班，同意彈性連休三天以上，但假期天數上限依據物管合約規定。
2. 休請假依規定申請，每月例會提報次月休假表，經委員會同意(例如三月份例會提四月份值班及休請假表)。

議題四：社區空調保養討論。

說明：上次保養日期 - 103/5/28

施作項目/設備數量/施作方式

	品名	單位	數量	施作方式
1	水冷式冰水主機/140RT	台	2	壓縮機冷媒高低壓檢測
2	冰水泵 7.5HP Y型過濾器清洗	台	2	拆洗
3	備用水泵 7.5HP Y型過濾器清洗	台	1	拆洗
4	區域水泵 15HP Y型過濾器清洗	台	3	拆洗
5	冷卻水泵 20HP Y型過濾器清洗	台	3	拆洗
6	冷卻水塔 350RT	台	1	皮帶更換、承軸、風鼓輪、集水盤
7	排風機(2F)	台	7	皮帶更換、濾網清洗
8	空調箱(2F)	台	7	皮帶更換、濾網清洗

9	預冷空調箱(1F+2F)4+4	台	8	皮帶更換、濾網清洗
10	小型送風機吊隱式	台	111	濾網清洗、馬達拆下清洗保養

- 備註：1). 皮帶更換 - 社區採購，廠商負責更換。
 2). 清洗濾網如已破損，廠商另行報價更換。
 3). 機械設備如有故障，廠商另行報價修繕。

決議：有關廠商資格及資本額訂定要合理，並採公開招標。

議題五：發電機年度大保養討論。

說明：上次保養日期 - 103/8/13

施作項目/設備數量/施作方式

	品名	單位	數量	施作方式
1	柴油濾清器	只	2	更換
2	空氣濾清器	只	4	更換
3	機油濾清器	只	6	更換
4	水箱防鏽劑	瓶	8	更換 (36 公升)
5	潤滑油(5 加侖裝)	公升	260	更換
6	保養/試車	台	2	

備註：107/1/22 中興電工查修二號發電機 檢修報告：

1. 發電機左側水箱漏水，造成低水位開關動作。
2. 低水位開關故障

討論：先將 C/D 棟發電機修理好，再來做保養

決議：全體委員通過先將 C/D 棟發電機修理好，再來做保養。

議題六：社區增設監視設備討論。

- 監視區域規劃：1、南側門(後門)* 2 只
 2、圖書室 * 1 只
 3、各棟 1 樓大廳 * 1 只 = 4 只
 4、1 樓大廳 * 2 只
 5、保全櫃台前、後方 * 2 只

說明：規劃增設監視器 11 只、主機一台，廠商於 1/28 現勘完畢協助規劃中。

決議：俟廠商將規格及報價後再討論。

議題七：春季旅遊企畫討論。

說明：旅遊地點/行程規劃 (喜鑽國際旅行社)

1、歡樂宜蘭一日遊

行程規劃：本社區/北濱公園/祝大於海底隧道/午餐(豆腐岬海鮮餐廳)/
 南方澳漁港(南天宮金媽祖)/奇力灣珍奶文化館/晚餐(土城
 海霸王餐廳)

2、歡樂新竹一日遊

行程規劃：本社區/十二寮天主教堂 /十二寮休閒農業區/秀巒公園/午餐
 (泥磚屋客家餐廳)/北埔老街/牛欄河清水公園(東安石橋)/關
 西仙草加工廠/晚餐(知味囍宴餐廳)

3、歡樂苗栗一日遊

行程規劃：本社區/苗栗後花園-品園/老歧步道/楓林吊橋/午餐(金味軒\

餐廳)/九華山/雅聞七里香玫瑰森林/晚餐(知味囍宴餐廳)

4、歡樂北濱九份一日遊 (含野柳地質公園門票)

行程規劃：本社區/獅頭山公園/午餐(望海亭餐廳)/猴硐/九份老街/晚餐
(土城海霸王餐廳)

日期討論：4/21(六)、4/28(六)、5/19(六)、5/26(六)、其他日期

決議：旅遊日期：預計 3/31(六)

旅遊地點：歡樂宜蘭一日遊。

宋委員：希望吃的菜色可以好點，每桌菜錢加 1000。與旅行社約
2/12 晚上八點洽談。

伍、住戶反映：

5-1 D1 棟 23 樓 蘇先生 No. 類別：安全 反映日期：107/1/24

意見反映：2018/1/16 時間約 17:30~17:40 在 D 棟電梯中，有住戶發現有
外人(遊民)在電梯中當下有位老太太(470/4F)不敢進電梯，另
外一位住戶(470/20F)進到電梯到住戶樓層後，此人跟著住戶後
面到家門口該住戶問他要找誰，此人不回答只直盯著住戶，該住
戶隨即回頭，此人再度跟著住戶進入電梯。該住戶到大廳通知保
全處理..。

2018/1/22 晚上我個人到物管請教總幹事(主任)，該事件物管
處理狀況，總幹事(主任)回答：“當日已請遊民離開”。

住戶期望真相：(請提供監視系統佐證)

1. 此遊民是由哪個門進入社區？(前門/後門/ D 棟 B2 樓層特
力屋停車場層/ 車道)
2. 若是由後門尾隨住戶進入社區？物管如何管制及宣導住戶。
3. 若其它門進入(前門/D 棟 B2 樓層特力屋停車場/車道)，物
管如何再發防止問題發生？

問題發生時間：傍晚 17:30~17:40

1. 這個時間通常住戶大部分都是老幼婦孺在家，若遊民有攻擊
性，住戶如何自保？
2. 該遊民眼神很詭異，也造成住戶身心恐懼。
3. 若該遊民在住戶門口，我想任何人開門都會被嚇死。

管理中心回覆：

1. 因監視主機容量限制(監視器畫面只保留7天)，1/24調閱監視器
1/16當天畫面已被覆蓋，管理中心無法正確回覆該遊民從哪個
門進入社區。
2. 加強後門(南側門)安全管制：委員會擬增設監視器及警報系統，
委託專業廠商進行評估，於1/28(日)完成現勘，目前規劃中。
3. 管理中心將透過社區公告、電視牆進行宣導，提醒住戶進出後門
須隨手關門，防止外人趁隙進入社區。
4. 保全人員隨時提高警覺，發現陌生人進入社區須經詳細盤查，若

是訪客須與屋主確認身份始可放行。

陌生人無故滯留社區，保全人員先回報管理中心會同驅離。

管理中心值班主管須將事件始末及處理經過呈報管理委員會。

管理委員會決議：

1. 物管及保全發生後未能立即回報安全委員、監察委員及主委，造成未能調閱錄影記錄，這是一件重大缺失。
2. 請張總經理依物管及保全合約附件處罰規定辦理。
3. 除管理中心回覆意見外，物管及保全人員對狀況反應要主動確實。

陸、臨時動議：

捌、主席結論：下次會議時間：107.3.9（五） 20：00

玖、散會

主席簽名：