

幸福璞園管委會第十次例會會議記錄

會議時間：2021.09.27晚上1930-2200

會議地點：幸福璞園2樓運動吧+視訊

主席：主任委員莊勝鴻

出席：副主任委員 陳孟麗、財務委員 楊庭量、衛環委員 李柏賢、公關委員 林以欣、機電委員 孫繼光(代理)

請假：監察委員 李霏珣

列席：穴吹蘇專員、管理中心杜主任、林政安

會議記錄：

第一部分：點交初勘進度

- 一、太古點交初勘已於9/25完成，當日在社區住戶20餘人共同參與監督下，檢測全棟建物軟硬體，太古指出本建物無重大影響公安、建物結構之重大問題，感謝所有住戶的熱心參與。
- 二、點交後續時程為：10月中旬太古回覆初步報告給社區，屆時會公告在櫃檯供住戶查閱；公告期間，若住戶發現其他不足部分，也可附加意見，交管理中心彙整後，於公告10天後回覆給太古，時間大概是10月25日左右；太古收到我們的回覆後，會花10個工作天整理成正式初勘報告給管委會，我們收到正式報告的時間大概是11月10日左右。
- 三、管委會收到正式報告後，會將報告轉給璞石建設，以利璞石建設確認修繕項目。
- 四、璞石於初勘當日也派員分組全程記錄瑕疵項目，太古當日報告時列舉各組三項、共27項相對明顯缺失，璞石會在正式報告前先行修繕，加速修繕效率。
- 五、明顯缺失部分列包括消防系統有一兩處警報未連動、車道水閘門測試有滲漏、電梯井底部有些許積水未抽乾、地下室抽風效率不合格、水池未上鎖等，待正式報告詳列。
- 六、其他檢測合格部分有多項則是優於法規，包括地下消防泡沫發泡效率、車道坡度等大家關心的項目。

例如發泡效率法規的規定是5倍，我們的測出來是優於標準的7倍；地下停車場車道之前有住戶反應坡道太陡，太古檢測指出，本建物B3到B2的坡道長度依法規標準為18公尺，但我們的車道為22.X公尺，B2到B1法規規定為20多公尺，檢測出來也是22.X公尺。

其他如泳池本體為不鏽鋼，這可避免因地震導致泳池破裂等問題，這些都是檢測前我們所不知的事。

- 七、公共會館部分包括一樓兒童遊戲間、大廳圖書區、二樓運動吧、健身房等均無重大瑕疵，發現的缺失都是些須修補粉刷的髒污等，這部份會與璞石確認是否優先修繕，再評估逐步分批點交，讓住戶可先使用。
- 八、頂樓屋突施工須待點交後，璞石才會將費用160萬交付社區，按照時程會拖至12月後才施工，這部份會請璞石就土建修繕時程等先進行評估，若土建可於修繕後經管委會確認、先行點交的話，屋突施工日程則可提前。關於分批點交事宜，尚須與璞石洽商細節，管委會再行評估。

第二部分：社區事務報告

- 一、電梯更換預計於12月展開，璞石已完成現有電梯的清潔、異音修復等事宜，相關鋼索檢測報告也已完成並送交管委會，因社區住戶對鋼索仍有疑慮，先前璞石彭總經理在住戶說明會上說過，「只要社區住戶有疑慮，鋼索也會換掉。」管委會會繼續向璞石表達住戶疑慮，屆時將兩電梯、鋼索都更換新品。

電梯井積水部分，璞石會於近期太古保養時徹底清乾。

- 二、地下一樓垃圾車停車位改為資源回收處理室總費用高達8萬，若住戶皆同意修改的話，璞石會在點交後進行，並負擔該筆費用。

資源回收處理室採可拆卸的方式設計，也就是說，若往後的管委會有其他更好的解決方案，或要將停車位回復原狀，只要拆卸即可；但若現在住戶不同意更改設置，未來再反悔要增設時，我們就得自行負擔近8萬元的修改費用。

臨停車位目前每月收入不到1000元，靠車格收入增加社區財源效益低，我們每日要面對的回收問題才是最迫切的，改設置資源回收室事宜還請住戶支持，近期管委會會發同意授權書給所有住戶，懇請住戶同意修改。

修改設計如下：



牆面與梯廳設計一致，關閉時維持整體住宅風格，讓回收區不暴露於車道上。



活動門供回收公司清運時使用，每週僅開啟一次，平時保持關閉狀態，門板皆可拆卸。



側面也設計可拆卸門板，僅留一入口供住戶出入放置包裹紙箱，並與機車區完整區隔，維持地下停車場景觀清爽，避免凌亂的回收入映入眼簾。

設計：蘇郁淳 (7G)

三、社區公設區域非住戶可處分之範圍，請大家確實遵守彼此約定的社區規約，包括各樓層地面不得放置脫鞋、地毯、鞋櫃私人用品，公設牆面不得懸掛、擺飾、張貼任何物品；若張貼或懸掛於自家防火門上，則屬個人可處分領域，管委會無權涉入。

四、居住於集合住宅，因人口密度高，彼此難免會有互相干擾的狀況發生，若住戶發現鄰居生活習慣影響到您，極可能性是鄰居在不知情狀態下導致，若有類似狀況，請您先告知管理中心，管理中心杜主任了解狀況後，會婉轉提醒住戶稍作調整。

擾鄰狀況會發生，多半因彼此不知某些狀況造成他人困擾，因此只要透過管理中心協調改善即可，若相關狀況仍未改善，管委會也會以柔性方式協調，請大家儘量避免在群組貼文，形成公眾壓力，影響彼此的情緒。

五、近期有住戶反應容易在車道上與對向來車遇上的狀況，經了解後，停車場內車道感應位置並無問題，發生原因多為一方未留意燈號轉變或車速太快導致，但此狀況難避免，若有類似情形發生，請多互相禮讓。

請住戶進入地下停車場時，車速務必放慢，下坡時速盡量維持在10公里以下；出停車場時因上坡需較大力道，車速雖無法控制在10公里以下，但也請儘量控制在15公里左右。

第三部分：審議管理辦法

一、本週通過「幸福璞園寵物管理辦法」、「幸福璞園垃圾儲藏室管理辦法」、「幸福璞園門禁管理辦法」，相關重點如下：

1.幸福璞園寵物管理辦法重點包括：飼養寵物須向管理中心進行登記（觀賞魚除外）；寵物進出社區、於社區通道行走時，須以牽繩或寵物籠牽引，也就是說要在主人的控制下行進，不能讓寵物自行行走；飼主不能在社區公設休閒區域遛寵物，區域包括頂樓、梯廳、中庭花園、泳池區、健身房、地下室、大廳等公共區域，大家彼此尊重才能創造和諧的生活空間。

2.幸福璞園垃圾儲藏室管理辦法重點包括：非生活類回收品、家具須由住戶通知環保局清潔隊按照約定的時間回收，例如家具、書架、行李箱、電器等，這類物品都不能放在地下室回收室。

醫療廢棄物如針頭等，請勿丟棄在垃圾間，避免清潔人員清理時遭扎感染。

店家事業廢棄物不能放置住家垃圾區域，請店家自洽垃圾回收公司，處理事業廢棄、回收等問題。

3.幸福璞園門禁管理辦法重點：按照現行處理方式進行。

二、因健身房、運動吧、兒童遊戲間等，有可能於分批點交後先行開放，屆時使用方式、時段等，須依住戶生活習慣、使用頻率、並徵詢住戶的需求後再研議，請各委員先構思腹案，列入下月管委會會議討論重點。

公設區域未來也可提供住戶包場服務，例如家長要替小朋友舉辦生日會等，即可用少許費用包場，相關事宜也列入整體規劃。

幸福璞園管委會

