

幸福璞園社區 第三屆第四次 管理委員會議 議前資料

時間：112 年 8 月 17 日(星期四)晚上 20 點 00 分

地點：R1 樓會議室

出席人員：管理委員會全體委員

記錄人員：吳勝雄 主任

列席人員：穴吹公寓大廈管理維護(股)公司

穴吹東海保全(股)公司

壹、主席宣佈開會

貳、工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)，社區入住率

財務：(至 112 年 06 月底止)

01. 合作金庫活期存簿(0981-87-100862-1)結餘\$596,499 元整。
02. 合作金庫定期存簿(0981-87-100862-1)結餘\$500,000 元整。
03. 彰化銀行活期存簿(9269-10-012304-00)結餘\$26,293 元整。
04. 彰化銀行定期存簿(9269-10-012304-00)結餘\$5,120,000 元整。
05. 管理中心零用金結餘\$7,445 元整。

行政：(112 年 07 月 01 日~112 年 07 月 31 日)資料繁多請委員自行參閱

01. 07/01 至小北百貨購買給皂機、酒精機、漏斗(補酒精用)、酒精瓶噴頭、膠帶(包裹郵件用)、金屬防鏽潤滑油、除膠劑、小膠槍，1467 元，至全聯購買殺蟲劑、3 號電池(給皂機、酒精機用)411 元。
02. 07/03 上傳管理費印製檔案至合庫帳款管理系統，銀行放行後下載列印月份管理費單，並投遞至住戶信箱。
03. 07/03 9G 住戶補登記個機車位，至 B1 查看並選 14 號機車位，已告知 7/7 前要匯機車位款項，屆時沒匯款視同放棄機車位。
04. 07/03 穴吹系統部楊襄理至社區現勘，查看新保科技系統資料，並與祐寧討論警報信號要如何轉實體線路。
05. 07/04 祐寧至社區保養，調整泳池區監視器並拍照上傳委員群組。
06. 07/04 布納動物醫院補登記 3 個機車位，至 B1 查看並選 26.27.28 號機車位，已告知 7/7 前要匯機車位款項，屆時沒匯款視同放棄機車位。
07. 07/06 泳池達人已將水龜及電子發票寄送回社區，撈泳池落葉，將水龜拆封放置泳池區，並投放置泳池除塵，已傳送至委員群組供委員審閱。
08. 07/06 璞石楊襄理寄送泳池區原廠大理石報價單至社區，並說明社區自行與原廠聯繫就好，如果是由璞石聯繫會加收 20%管理費，已傳送至委員群組供委員審閱。
09. 07/07 穴吹財務部宮武專員至社區進行財務稽核。
10. 07/08 協助 6C 承租戶填寫住戶資料表、帶承租戶至 B1 挑選小機車位，承

- 租 1 號機車位(所有權人已當場將機車管理費匯入社區戶頭)。
11. 07/08 協助 6C 承租戶下載智慧行動社區 APP, 並列印密碼單供住戶掃描登入, 住戶無法登入, 經櫃台人員測試也是無法登入, 顯示密碼錯誤, 已聯繫祐寧並告知將無法登入的狀況, 請祐寧安排時間協助處理。
 12. 07/10 自由之丘李先生送 6、7 月份中華電信租借費支票至社區。
 13. 07/11 穴吹財務部陳助理至社區進行財務稽核(已完成)。
 14. 07/13 撥打頭前派出所電話(2992-1043)詢問案號 Z112069ADCW1A0U 的查案進度, 從早上撥打到下午一直通話中, 撥打上次來社區的警員江先生的 line 也未接聽。16:20 頭前派出所張警員接聽電話, 並說明: 請報案人自己致電詢問承辦人比較恰當, 也告知: 承辦人 7/16_18:00 才有上班, 一整個晚上都會在。
 15. 07/14 清潔人員至櫃台回報拿不動水龜, 由社區主任進行操作水龜吸塵及清潔過濾袋、撈泳池落葉。
 16. 07/17 黏貼客貨梯按鍵貼膜。
 18. 07/18 璞石楊襄理至社區查看 B3 庫房電燈, 楊襄理告知: 原設計是只有黃光感應燈(有開關可以切換感應或長亮), 楊襄理說白光燈是多做的, 避免有爭議已拆卸下來。
 19. 07/18 已將客、貨梯酒精機已放置定位。
 20. 07/18 致電新理想廣告有限公司, 請該公司會計徐小姐將 112/7/7 幸福璞園所開的兩張收據寄回, 徐小姐告知: 明天將以掛號寄出。
 22. 07/18 黏貼小 KTV 室掉落的燈條。
 23. 07/19 至便利商店繳交公共意外責任保險費用 4213 元, 保險期間: 112/7/17 中午 12 時起 ~ 113/7/17 中午 12 時止。
 24. 07/19 於筆電下載 Meet 視訊會議軟體並設定, 設定完成後上傳至委員群組。
 25. 07/20 查找鍼鎰(報價單用印回傳確認單), 並補在 7 月廠商請款明細。
 26. 07/20 收到新理想廣告公司寄的中華電信租借費 112/7/7 收據 2 張, 編號 035113(票號 FR4546492, 到期日 111/12/01)、035114(票號 FR4546491, 到期日 111/11/03)。
 27. 07/20 銷毀發票章, 並拍照上傳委員群組存於相簿。
 28. 07/20 協助 14C 玻璃廠商送櫃子的玻璃門至 14 樓, 玻璃門為紙箱包裝, 引導廠商由貨梯搬貨, 並於 14C 梯廳及 B1 梯廳及電梯內部等行進動線拍照存證。
 29. 07/20 協助璞石楊襄理修繕健身房電燈開關切, 已完成。
 30. 07/20 跟璞石楊襄理借補土, 至垃圾間將原來掛給皂機的螺絲拆除, 並以補土填縫, 待填補處水份乾掉明天再補一次縫。
 31. 07/21 依主委指示致電中華電信, 告知社區網路以原方案續約。
 32. 07/21 至垃圾間將原來掛給皂機的螺絲拆除洞再補一次縫。
 33. 07/24 監控主機(cctv)不斷電系統(ups)故障, 已聯繫祐寧處理。祐寧至

社區將監控主機(cctv)不斷電系統(ups)拆回，送原廠檢修。

34. 07/24 進行防颱準備：至雨水機房排放雨水池至最低限高、檢查發電機油量(70%)、巡視周邊排水溝並清理淤積、巡視樓層並關閉各樓層窗戶。
35. 07/24 張貼公告提醒住戶勿於陽台放置物品，事先清理自家陽台排水孔，並儲備手電筒、急救藥物、緊急食糧，颱風期間避免外出
36. 07/25 將拒馬搬至一樓大廳內側靠牆、將泳池區桌椅搬至吧台區內側靠健身房落地窗、將水龜移至淋浴區放置、巡視樓層，再次關閉各樓層窗戶。
37. 07/27 6C 住戶信箱鑰匙遺失，協助 6C 住戶找鎖匠開信箱，並更換信箱鎖頭及鑰匙。
38. 07/27 依主委指示：掃描富邦公共意外險保險單，供主委留存。
39. 07/27 製作合作金庫管理費單上傳資料，並上傳至合作金庫，待審核後放行資料。
40. 07/27 協助清潔人員夾出大門外花園內的垃圾。
41. 07/27 皆同穴吹財務部陳助理查核社區 6 月份財報。
42. 07/28 刷洗兒童遊戲室側門口外地面四塊大理石青苔及污漬。
43. 07/28 將大門外拒馬恢復至定位，因下星期還有卡努颱風，故泳池區桌椅未復位。
44. 07/28 泳池大理石施作廠商松昆實業李先生來電告知：目前正缺工中，待有工班時再通知社區派工時間。
45. 07/31 依主委指示：擬服務合約終止函文，並呈主委審閱。
46. 07/31 依主委指示：請穴吹再出一式兩份展延至 8 月底的備忘錄，穴吹回覆：不會再發第二次展延合約，只要社區發函通知何時終止服務契約即可，(已回覆主委知悉)。
47. 07/31 依主委指示：列印契約終止函並放於櫃台，並於 8/1 寄出。

機電：(112 年 7 月 01 日~112 年 7 月 31 日)

01. 07/04 09:30 佑寧廠商至社區進行監控系統例行保養。
02. 07/14 10:30 正誠機電至社區進行保養。
03. 07/18 10:30 永大電梯至社區例行保養。
04. 07/24 15:30 祐寧至社區將監控主機(cctv)不斷電系統(ups)拆回，送原廠檢修。
04. 07/28 10:30 正誠機電至社區進行保養。

清潔：(112 年 07 月 01 日~112 年 07 月 31 日)

01. 07/07 協助清潔人員擦拭電梯內金屬面板。
02. 07/11 帶新清潔人員熟悉社區環境。
03. 07/24 進行防颱準備：

主任皆同保全清理車道截水溝。

主任皆同清潔人員清理頂樓、陽台、露台、樓梯間排水孔落葉及垃圾。

社區戶數86戶：入住81戶+店面5戶(租客共16戶)，6C於7/8出租。

參、上期會議決議事項執行情況報告

案 001：泳池是否免費開放使用。

說 明：第三屆區分所有權人大會臨時動議，住戶提案社區泳池開放期間總收入也不是很多，可以考慮開放免費使用，增加泳池的使用人數。

決 議：請主任詢問李恆德1個月、2個月、3個月的保養費用，委員會再進行評估選擇何種方案。

執 行：確認至112年底以前的每年7.8.9月的保養費用，若社區請廠商李恆德來服務，則前者不需支付費用，由後者向璞石請款。

從113年~116年底止，每年7.8.9月的3次保養，共計4年12次保養，按照璞石與廠商李恆德先前議定價格，若社區請廠商來服務，則前者向後者支付每次7140元(含稅)。

此外，請穴吹協助尋找救生員以利7月開放泳池。

6/2 致電輝宇運動事業有限公司，詢問社區欲清洗泳池並請救生員，是否可比照去年報價單價格承接，廠商回覆：沒辦法，今年救生員不好請，各家廠商都請不太到救生員，今年價格會稍高一點，已請輝宇廠商送報價單。

6/5 輝宇運動事業有限公司以line告知今年已無法再承接，上網查找鴻揚、麗池兩家廠商也告知無法承接，已致電陳副理協助找廠商。

6/20 致電魔力休閒運動事業公司，請他們幫忙協調請7月份救生員，總機告知：他們現在也找不到救生員。

依公關委員指示聯繫宜力亞有限公司，詢問社區欲請救生員，宜力亞回覆：他們只做設施設備維護。

案 003：R樓曬衣場是否增設曬衣桿。

說 明：第三屆區分所有權人大會臨時動議，住戶提案增加R樓曬衣場曬衣桿。先前第二屆管委會於2月會議中已提出討論，否決增加曬衣桿；住戶於區大會議中再度提案，表示住戶確實有需求性，管委會再次討論是否有方法可以解決。後續第二屆管委會已完成問卷調查，但填卷率不高、需求不明確。

決 議：請監視器廠商祐寧報價修改韌體系統 - 讓住家對講系統內的監控螢幕增加能看到曬衣場的畫面。

執 行：廠商報價16,800元含稅。請主任問再增加一個畫面費用會否增加。

經詢問祐寧得知：修改韌體可以一併進行，但影像傳輸分配器介面還是要購

買，安裝及測試也是要工資。委員可以先選看看要哪幾個畫面，祐寧會再重新報價。

案 004：社區公共安檢廠商評選。

說明：因建築法規修改，8 層以上未達 16 層且高度未達 50 公尺之 H 類 2 組建築物，每 3 年申報 1 次。社區今年第 1 次申報。

決議：由平昇(鄭豐年)建築師事務所協助申報。

執行：廠商已送件，但營建署內部系統當機無法收件，持續作業中。

案 005：彰化銀行定存到期是否續存。

說明：彰化銀行定存共 6 筆，將於 4 月 28 日到期，共計新台幣 4,500,000 元。

決議：該 6 筆定存續存 1 年。

執行：解約三筆各 50 萬一年期的定存，加上活存再轉 62 萬定存，合計 212 萬，分為兩筆 100 萬、一筆 12 萬 23 個月固定利率的定存。利息：按月付息，到期：本金續存。

案 006：合庫結餘及彰銀活儲是否提撥部份金額轉入彰化銀行定存。

說明：合作金庫銀行至 2 月底結餘新台幣 955,943 元，彰化銀行活儲共計新台幣 622,711 元，是否提撥部份金額作定存。

決議：合庫及彰銀活儲均提撥部分作定存，提撥金額及定存方式由第 2 屆及第 3 屆財委討論後執行。

執行：活存轉 50 萬做定存，分為兩筆 20 萬、一筆 10 萬一年期固定利率的定存。利息：按月付息，到期：本金續存。

案 007：大廳、電梯冷氣開啟的時間、條件(溫度、季節)。

說明：財委建議 - 是否擴大至公設範圍。

決議：公共區域可由櫃檯控制的冷氣 -

一樓大廳及兒童遊戲室、二樓吧檯及健身房、R 樓會議室，其他則無法由櫃檯控制。

大廳、電梯的冷氣開啟條件 -

當室內溫度達 25 度以上(以櫃台的冷氣集中控制器上顯示溫度為準)。由當值保全固定在每日 08:30、13:00、18:00，三個時間點，檢視是否達開啟標準。大廳設定 26 度、電梯設定 27 度。

執行：經執行一段時間後發現電梯設定 27 度過於悶熱，管委會決議調降回跟大廳相同的 26 度。已告知日夜班保全，持續執行中。

案 009：告示螢幕宣導 - 二樓交誼廳關門、關燈。

說明：財委建議 - 是否擴大至公設範圍。

決議：請主任確認社區有多少獨立空間，空間內有多少電燈開關、冷氣控制盤，以利計算「請隨手關燈」、「請隨手關冷氣」標示的數量，並找一些標示讓委員參考及選擇。

請日、夜班保全隨時以監控查看公設區域，住戶使用完公設，須立即去巡視電燈、冷氣是否確實關閉。

夜班保全於公設關閉後必需巡視電燈、冷氣是否確實關閉。

執行：已告知日夜班保全，公設區域電燈、冷氣，住戶使用完須立即去確認是否已全數關閉，持續執行中。

獨立空間、電燈開關、冷氣控制盤數量，社區主任尚未有時間確認數量。

案 010：疫情趨緩後電梯內按鍵是否移除隔膜、清潔、換新。

說明：住戶可能不習慣電梯內沒有按鍵隔膜，也怕住戶會用鑰匙或硬物戳電梯按鍵。

決議：請主任將兩台電梯的叫車按鍵上的保護隔膜更新。

執行：社區主任以於蝦皮網站上購買電梯專用按鍵貼膜，7月底前到貨。

案 012：社區容易髒亂或重點打掃的區域討論，以利清潔人員執行。

說明：1樓、2樓、頂樓公設的廁所要優先保持乾淨讓住戶方便使用花園常有路人及快遞會將垃圾丟入花園內。

決議：請清潔人員剛上班及下班前，每天兩次，清理外圍花園內的垃圾及1樓、2樓、頂樓公設的廁所。

執行：已重新制定清潔週期表，目前已請清潔人員執行中，並告知如有問題要即刻通知櫃台。

請主任於週期表製作簽名格，在打掃過的地方簽名，主任再抽空檢查。(已製作完成)

案 015：曬衣場的推門容易重關閉，增設/調整減壓器，或黏貼防撞墊。

說明：璞石當初考量頂樓風大，裝門弓器很快就會壞掉，更換門弓器會很貴，就沒有裝設。

決議：請主任打公告宣導，說明頂樓大門很容易重關，請住戶於頂樓開門後隨手將門帶上避免重關並上鎖。

執行：已繕打公告，並張貼於頂樓大門旁。

案 016：泳池公安意外進度更新。

說明：警察還在辦理，目前應該在初期階段，感覺上並沒有很積極，辦案的時間不一定會多長，幾週或幾個月都有可能，本次事件提告的對象是隔壁社區丟擲

物品的當事人而非管委會，警察必須明確鎖定一些有嫌疑的人並找他們製作筆錄才會再有後續的動作。

有住戶建議泳池週邊的警示條是否要拆掉，石材是否要找廠商修繕。

決 議：報案人將會持續追蹤警察辦案的進度。

泳池損壞石材部分，請主任通知廠商社區要修繕，並把相關的單據保存好，屆時才有依據向當事人求償，警示條部分後續待委員會指示的時間點進行撤除，並告知住戶進入泳池區務必要小心。

執 行：請主任於報價單蓋收發章確認，請大理石廠商來施作。

案 017：主任回報本次機車位抽籤結果、過程遇到的主要問題（附圖）。

說 明：機車位原始圖檔有些位置標示錯誤，已以竣工圖影印 B1 機車位圖示重新標示，機車位管理費部分除 6B、8D 其餘住戶都已繳費完成。

決 議：請主任通知住戶盡快繳交機車管理費。

案 018：垃圾間的給皂機換新。

說 明：給皂機主任找不到相同款式，有些相近的背面的掛孔間距跟原來的給皂機的不一樣。

決 議：請主任將螺絲釘拔除，並以補土將孔洞抹平。

執 行：7/20 已將垃圾間給皂機的螺絲孔用補土抹平。

案 019：B3_22 號汽車為位方儲藏室欲加裝電燈開關切，請璞石評估可行性並報價。

說 明：璞石楊襄理告知：儲藏室原設計只有感應燈(有開關可以切換感應或長亮)，楊襄理說儲藏室內的白光燈是多做的，避免有將來會有爭議已拆卸下來。

決 議：白光燈已拆除就沒問題了，該議題結案。

案 020：R2 三個公共空間、R1 會議室、2 樓交誼廳，放置抽取式衛生紙，並請清潔人員適時補充。

說 明：已在上述 5 個區域櫃台或桌面放置衛生紙。

決 議：請主任注意使用狀況，並請清潔人員適時補充。

案 021：前排樹木加固方式、園藝廠商是否更換。

說 明：東農園藝植栽顧的不好，也沒有提醒社區應該如何照顧植栽或其他的建議。

決 議：請主任查看東農的舊合約，以同樣的條件詢其他廠商報價至少兩家，在確認要與廠商合作後再請廠商報聖誕燈拆除價格。

案 022：合庫對帳無法顯示匯款人備註討論。

說 明：有些銀行會管理費至合庫時無法備註戶號只有顯示匯款方的帳號，耗費很多時間在核對。

決 議：待財委詢問銀行後下次例會再繼續討論。

肆、本期會議討論事項

提案一：泳池公安意外進度更新。

說 明：。

決 議：。

提案二：主任回報本次機車位抽籤結果、過程遇到的主要問題（附圖）。

說 明：。

決 議：。

提案三：垃圾間的給皂機換新。

說 明：。

決 議：。

提案四：儲藏室加裝電燈開關切，請璞石評估可行性並報價。

說 明：。

決 議：。

提案五：R2 三個公共空間、R1 會議室、2 樓交誼廳，放置抽取式衛生紙，並請清潔人員適時補充。

說 明：。

決 議：。

提案六：前排樹木加固方式、園藝廠商是否更換。

說 明：。

決 議：。

伍、本期臨時動議討論事項：（請委員提出相關議題研議）

提案一：合庫對帳無法顯示匯款人備註討論。

說 明：。

決 議：。

陸、散會