

大同莊園社區第一屆管理委員會會議紀錄



時間：109年9月10日(星期四)下午8點00分

地點：一樓閱覽室

出席人員：第一屆管理委員會全體委員(詳簽到表)

記錄人員：經理 陳威銘

列席人員：穴吹公寓大廈管理維護(股)公司

經理 劉健鋒

尚志資產開發(股)公司

課長 陳俊谷

壹、主席宣佈開會

不好意思家裡有事耽擱晚到，也謝謝全數委員們撥冗參與會議，本席宣布開會。

貳、工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)

財務：(略)

行政：

1. 9/1 土城區公所送組織報備資料。
2. 9/1 東農園藝公司現勘。
3. 9/2 里長送來飲料10箱社區普渡用。
4. 9/2 防災中心施作地板美容及鐵件噴漆。
5. 9/3 採買普渡用品。
6. 9/4 各棟梯廳雜物堆放巡檢勸導。
7. 9/5 協助廠商普渡會場布置及採買。
8. 9/6 普渡活動協助與整理。
9. 9/7 區公所領取報備證明。
10. 9/7 國稅局辦理統編及免稅證明。

安全：

1. 9/2 協助主委夜間安全燈控調整。
2. 9/3 東側門門禁時間展延，22:00~00:30 駐點安全管控。
3. 9/4 夜間燈控故障回報。

機電：(略)

清潔：1. 9/1A 棟一樓梯廳血漬清理。

2. 9/3 防災中心修繕(補漆)後壁面、玻璃、地面清理。

3. 9/8 廊道及迎賓廣場地面清洗。

參、上期會議決議事項執行情況報告：

議案一：大同莊園第一屆管理委員各職司委員推舉

說明：社區於109年8月15日召開第一屆第一次區分所有權人會議，因場地租賃及時間問題，職司委員推舉展延至109年8月20日舉行。



決 議:經與會委員無私推薦各職司委員如後:

主任委員:A7-7F 許雅嵐 副主任委員:C1-16F 吳銘烜

監察委員:A6-4F 何志鴻 監察委員:B1-21F 楊慶永

監察委員:C8-11F 王偉忠

財務委員:A6-3F 林芷嫻 財務委員:B8-9F 呂慧甄

財務委員:C3-13F 蘇怡玲

委員:郭明哲 委員:葉明東 委員:范振雄 委員:傅定雄 委員:陳傑銘

委員:林永聖 委員:杜永宏

執行情形:本案於 9/7 申請組織報備完成，業已至國稅局辦理統一號碼編配及免稅證明(社區名稱:大同莊園社區管理委員會，統一編號:87433530)。追蹤免稅證明

參、上期臨時動議決議事項執行情況報告:

第一案:監察委員及財務委員各成立一名召委避免用印過多手續繁雜。

決 議:應以區分所有權人會議決議定案，如有窒礙難行處於下屆會議再行提案討論。

執行情形:已列下次區分所有權人大會準議案。

第二案:中元普渡乃民間信仰一大節日，尚志公司願無償提供活動棚架桌椅及相關事務協助。

決 議:本案訂於 109 年 9 月 6 日下午 14:00-16:00 舉行中元普度慶典，歡迎社區住戶踴躍參與，活動相關事務交由管理服務中心辦理。

執行情形:本案業經尚志公司鼎力協助及許主委心力付出，活動於當天下午 16:00 圓滿結束。

第三案:社區各項公設點交事宜，委任第三方公正單位(太古華電、SGS)遴選案。

決 議:本案訂於 109 年 8 月 29 日下午 14:00 由太古華電及 SGS 於社區視聽室進行相關簡報和說明，並請委員們撥冗參加。

(案因 SGS 公司業務關係簡報時間改為 8/27 下午 20:00 舉行，太古華電簡報時間不變)

執行情形:本案於 8/31 臨時會議以不記名方案議決；太古華電 10 票，SGS 台灣檢驗科技 4 票，本遴選案提至 9/10 委員會例行會議追認。



第四案:社區物業管理公司(穴吹公司)規劃社區安全及服務人力配置及服務項目。

決 議:本案訂於 109 年 8 月 27 日下午 20:00 請穴吹公司提出相關簡報說明。

(案因 SGS 簡報時間異動，故穴吹公司簡報改為 8/29 下午 14:00 舉行)。

執行情形:本案提至 9/10 管委會例行會議列案討論(議案六)。

第五案:建請尚志公司就管理費及相關財務事項進行移交。

決 議:本案社區管理費及相關財務事項預定 9 月份擇日進行財務移交事務。

執行情形:本案尚在清點結算中，移交日期再議。

第六案:社區廊道因雨產生水漬噴濺、地板濕滑及外圍人行步道高低差問題，建請尚志公司提出改善方案。

決 議:廊道地面濕滑已委請廠商進行止滑工程完成，上方雨遮擬與設計單位進行研討。

執行情形:本案提至 9/10 管委會例行會議列案討論(議案二)。

第七案:社區房仲管理應落實管理。

決 議:管理服務中心草擬房仲管理辦法並落實管理；收取委任委託書、登記換證及嚴禁拍照。

執行情形:本案提至 9/10 管委會例行會議列案討論(議案九)。

第八案:中庭景觀照明及外圍人行步道下午 21:00 關燈時間過早，應展延至 24:00 避免昏暗發生危險。

決 議:外牆景觀燈維持 21:00 關，中庭及外圍照明燈具則延後至 24:00 關，廊道燈仍維持上午 06:00 關。

執行情形:案由大同機電依會議決議進行燈控調整，並就其他公設節電方式再行測試並提供數據參考，另案討論。

第九案:社區各樓層梯廳應屬公共空間，住戶擺放鞋子及地墊有違消防法規。

決 議:管理服務中心就現況進行公告勸導並拍照建檔，屢勸不聽者適時開罰。

執行情形:案由管理中心依會議決議進行開單勸導並拍照存證，部分住戶已配合規勸改善(參閱附件)；所有違規項目應限期改善，逾期(10/1)將報請工務局依公寓相關法規處理。

第十案:社區車道(機車)動線不良視線亦不佳，容易造成擦撞。

決 議:社區公設點交列入改善重點，並請尚志公司對設施及動線重新評估及規劃

執行情形:經管委會委員現場履勘，提出建議試行，移請尚志公司提出改善方案(詳附件)。並將本案提至 9/10 管委會例行會議列案討論(議案八)。



伍、本期會議討論事項

第一案：公設檢驗單位(公正第三方)遴選案。

說明：社區公設點交涉及多項專業領域，委任專業檢驗單位協助進行各項公共區域驗收點交實有必要；尚志公司無償提供本項服務，並選任 1. 台灣檢驗科技(股)公司(SGS) 2. 太古華電實業(股)公司等兩家檢驗公司進行遴選。

決議：案經無記名投票方式議決；太古華電實業(股)公司 10 票，SGS 台灣檢驗科技(股)公司 4 票，本案遴選由太古華電實業(股)公司施作。

第二案：廊道雨遮排水改善案。

說明：社區一樓廊道雨遮遇雨則造成集水管路無法正常排水，致使雨水滲漏走道影響住戶出入不便及安全；提案討論。

決議：案由尚志公司允諾 9 月中旬先行發包施工改善，後續視改善情況再研討。

第三案：外圍人行道高低差改善案。

說明：社區外圍人行道靠迎賓廣場左右兩側地面，因材質及工法不同形成高低落差，經常造成用路人不慎摔倒安全堪慮；提案討論。

決議：案經尚志公司回覆需工程單位評估設計後，再提出改善方案。

第四案：資源回收室空調方式討論案。

說明：資源回收室設備均具冷藏功能，故機台容易發熱造成室內溫度提高及空氣品質不佳，改善通風設備實有必要；提案討論。

決議：1. 請尚志資產開發協助無償裝設三台電扇及一台排風扇。
2. 有關資源回收及垃圾清運費，9/11 與廠商(銀福)洽談後再行討論後續執行面。

第五案：社區無障礙大門改善案。

說明：社區迎賓廣場側邊無障礙大門出入方便性不足，管理中心前方及側門又重，建議改為電動門；提案討論。

決議：經由尚志公司提供專業設計改善方案，再另案回報委員會。



第六案:物業管理公司合約討論案。

說明:社區物業管理公司與尚志公司合約簽訂迄止日為區分所有權人會議後，管理委員會成立即終止，故選任社區物業管理公司則有必要；提案討論。

決議:1. 比照尚志資產開發合約內容延至 109 年 11 月 31 日
2. 物業各項工作職掌於下星期三(9/16)下午二點再提報討論

第七案:裝潢管理辦法研擬案。

說明:社區入住戶已近 250 戶，依現行裝潢管理辦法是否影響住戶生活品質及相關作息時間；提案討論。

決議:1. 裝潢保護依規定施作，違反者若仍持續施工沒收全額裝潢保證金(5 萬元)，增列第三項第六款
2. 不得加蓋鐵窗、雨遮、鞋櫃，特別註記及說明並落實執行
3. 裝潢清潔費計算日期為起始日至截止日，每天 100 元管理辦
4. 裝潢施工管理辦法更新後存檔實施。

第八案:停車場管理辦法研擬案。

說明:社區汽車車位均有法定車位及繳費金額，機踏車則尚無規範停車位置及繳費金額；停車場使用規範尤以機車出入口(B1F)常有事故發生，提案討論。

決議:停車場管理辦法議決後存檔；機車出入動線重新規劃並委由尚志公司無償施作，管理中心盡速公告周知並通告住戶機踏車需分區停放。

第九案:房仲管理辦法研擬案。

說明:房屋仲介公司經常帶客進出社區尤以假日更為頻繁，少數房仲人員未經同意任意拍照或投遞廣告物，甚至電話騷擾所有權人，影響居住生活品質；提案討論。

決議:房仲管理辦法制定後存檔實施。

第十案:社區有線電視、網際網路優惠討論案。

說明:大土城地區有線電視及網路計有大大寬頻及中華電信等兩家，另全國寬頻近期也蓄勢待發，社區可洽詢優質服務及價格；提案討論。

決議:聯繫上述兩家廠商提供優惠價格及改善通風設備後再行討論。



陸、本期臨時動議討論事項：(請委員題研議)

第一案：機車及汽車快速捲門啟用，以節省崗哨人力費用。並可測試設備是否正常。

第二案：地下室進排風機及噴射風扇啟動關閉時間排程修正。

第三案：希望找時間組隊參訪華固新綠洲公設與物業，口碑好的社區值得我們學習長處，減少我們摸索的時間

第四案：中華電信和大大寬頻所在本社區的電信室中用電支付和空調設備建置

第五案：管委會的銀行戶口及管理費繳納系統建置

列入下次會議再行討論

柒、請主席宣佈下次會議日期及散會

會議主席：許雅嵐