

大同莊園社區第一屆第六次管理委員會會議紀錄

時間：110年1月7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

尚志資產開發(股)公司

總經理 宮武保朝 經理 船石紗代

課長 陳俊谷

經理 劉健峰 社區經理 呂昕怡

壹、主席宣佈開會

感謝委員們撥冗與會大家辛苦，本席宣布會議開始。

貳、工作報告

財務：

1. 12/31 元大銀行帳戶 21002000065279 結存\$7,962,309 元(詳附件)。

行政：

1. 12/18 改善維修棋藝室防火門、牆壁油漆缺失；
2. 12/20 核對汽車 ETC 進場資料；
3. 12/21 清查違停車輛張貼告示；
4. 12/23 整理住戶意見反映總表轉寄太古華電；
5. 12/23 修繕 A 棟牆面磁磚；
6. 12/24 清洗社區廊道石柱
7. 12/25 汗水放流表堵塞清理
8. 12/25 三菱電梯定期維養；管理費帳單投遞通知住戶；
10. 12/26 紅火蟻巢投藥作業；清理生態池青苔；設置防疫管制登記；
13. 12/28 重機違規勸導張貼；高壓清洗車道斜坡、一樓廊道；
15. 12/29 車道防水閘門洩水坡施工；電梯機房改善作業；
17. 12/30 地下室堆放雜物勸導單張貼；汗水放流表阻塞清理作業；
19. 12/31 設置機車道圍籬
20. 01/01 C 棟梯廳紗窗缺失改善
21. 01/03 腳踏車違停電話通知勸導
22. 01/05 汗水排放申報，水質檢測；A 棟電梯門板污垢清理；

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案由	辦理情形	結案
1	社區旁 205 巷開通討論	1. 案經公寓大廈使用管理科、金站社區、大同莊園社區、明德里里長、日和里里長、尚志公司，於 12/30 共同會勘後決議即日起立刻拆除圍籬後續仍需觀察金站社區的反應。 2. 管委會 2021/ 1/7 例會討論，發函請交通局函覆社區該案後續處理結果以作存查。 3. 江怡臻議員通知 1/15 日上午 10:00 研商會勘增設標線行人行道一案。	是 ☐ 否 ☒

2	資源回收物委外處理討論案	10 月份起先以廣匯公司報價單每月依約付款 3,500 元，待有新方案再討論(請管理中心會後再跟廠商討論)	是 ☐ 否 ☒
3	公用物品採購清單討論案	依會議表列逐項採購中(採購前，管理中心先將採購清單傳給委員知悉，再依指示逐項採購。)	是 ☐ 否 ☒
4	公設檢驗流程確認案	公設初勘報告書含光碟電子檔案已轉尚志公司，缺失改善已在進行中	是 ☐ 否 ☒
5	公布欄設置案	案經決議後紙本布告欄放置管理中心白版上，日後有新型紙本布告欄再研議；另社區電子布告欄廠商報價增加廣告推播之相關收益，因有營利稅務申報之說案提列區權會討論。	是 ☒ 否 ☐
6	年度機電維護保養廠商討論案	案經決議後由太古華電承攬社區機電維護及保養；尚志公司回函同意本案決議並負設備保固責任	是 ☒ 否 ☐
7	社區物業公司招標案	12/7.12/8 廠商現勘，110/1/7 初選，110/1/14 進行簡報複選	是 ☐ 否 ☒
8	物業合約訂定罰則及年度回饋事項案	請穴吹物業將員工罰則及年度回饋項目，併入 3 月份物管新合約論。	是 ☐ 否 ☒
9	停車證樣式討論案	已委外印製車證，機踏車已發放；汽車待更新登記後發放。	是 ☒ 否 ☐
10	住戶端監控螢幕畫面位址更新案	案因更新位址需架設攝影機，且攸關機種選項及線路安排；先洽詢尚志公司技術層面再行列案討論(列入下次會議討論)。	是 ☐ 否 ☒
11	門禁系統管制移交案	尚志公司僅有設定、變更及增設教學管理中心，門禁管理權限未點移交管理委員會(尚志陳課長應允 1 月底安排一天，請大同機電予社區委員、機電、物業做設備教學。)	是 ☐ 否 ☒
12	建築物違規使用(格柵、冷氣外推、設置鐵窗)舉發案	C8-1F 鐵窗已自行拆除(請住戶填寫延伸申請單，予管委會審核)；C7-15F 因有冷氣管線問題已請廠商報價遷移(發函限期 1 月底以前完成改善)	是 ☐ 否 ☒
13	社區各棟大門更新電動門案	協請尚志公司評估中(尚志陳課長應允，會協助向公司申請換修，等待回復中)。	是 ☐ 否 ☒
14	社區消防防災演練案	協請消防局提供協助，並依社區防災自衛編組演練，預定排演日期 110 年 1 月下旬。	是 ☐ 否 ☒



15	機車車道 ETC 增設案	設施設備未驗收點交，目前已有初步作法及報價，待設備驗收後再討論。	是 ☐ 否 ☒
----	--------------	----------------------------------	--

伍、本期會議討論事項

第一案: B3 所有汙水槽槽內清理及公設會館分批驗收點交說明案(尚志公司)。

說明: 案請尚志公司代表列席說明

決議: 1. 物管將每週從汙水放流口內清出的堵塞物品留存給尚志查看並記錄數據(附件一)，以作追蹤改善處理之依據；停車場管路(汙水管、消防管)上方的灰塵，請尚志陳課長協助，向其公司申請，派員清除。
2. 公設會館點交尚未完成不適開放，惟各棟一樓客廳可先於農曆年前驗收點交使用。

第二案: 社區文件保管及閱覽管理規範案

說明: 落實大同莊園社區文件之保管，訂定文件保管年限、保管方式及閱覽、影印規定，提案討論；

決議: 1. 社區文件保管之年限閱覽規定，同步政府單位文件保存之規範。
2. 調閱文件影印費酌收: A4 黑白每張元 2 元，A4 彩色每張元 10 元; A3 黑白每張元 3 元，A3 彩色每張元 15 元。
3. 為免爭議，管理中心暫不提供拷貝影音檔。

第三案: 物業招標文件審核案(初選)

說明: 物業投標廠商共計 15 家，企畫書委員均已提前審閱，初選細項請討論。

決議: 經與會委員共同決議採不記名投票複選制，每位委員 4 票；14 家物業公司選高票 4 家進入決選；得票數: 1. 麗池(11 票)、2 中菱(9 票)、3. 齊家(9 票)、4. 馥笙(9 票)與原物業穴吹公司，共計 5 家，進入複選名單，於 110 年 1 月 14 日晚上 20:00 複審會議簡報後，進行投票決選。

第四案: 休閒娛樂設施使用辦法研議案

說明: 社區各項公共設施已第一次點交初勘，住戶均引頸盼望盡早開放使用；相關設施的使用管理辦法制定實有必要，提案討論；

決議: 為健全各項公共設施相關管理辦法的完整性，委員先研閱審核初稿紙本，下次會議再行討論。

第五案: 影印機使用規範討論案

說明: 社區租賃影印事務機除事務作業外，應可提供住戶需求服務，惟仍須建立使用規範，提案討論；

決議:比照文件閱覽影印規範之酌收標準:A4 黑白每張元 2 元,A4 彩色每張元 10 元;A3 黑白每張元 3 元,A3 彩色每張元 15 元。

第六案:修訂門禁管理辦法

說明:門禁管理辦法於委員會議暨已討論並予以立案,惟其條文中對收費標準仍有疑義,提案討論;

決議:1.門禁卡每戶申請張數上限(依原房型):四房 10 張;三房 8 張;兩房 6 張。
2.自備門禁卡片酌收設定費:每張 50 元。
3.購置新門禁卡片,酌收卡片及設定工本費:每張 100 元。

第七案:機車道 ETC 設置討論案

說明:停車場管理辦法已立案行使,機車進出社區只以停車證辨識恐仍有漏洞,且柵欄設施設計些有瑕疵,新增 ETC 管控較為安全便利,提案討論;

決議:車道各相關設施設備均為大同機電保固,惟目前尚未驗收完成移交,若增加移動設備,恐影響保固之責任。

請遵字先評估設備新增或移動條件,並提供新合約報價,待社區與尚志完全點交後,再提報管委會例會決議。

第八案:電梯(貨梯)加掛保護毯採購案

說明:公設電梯(貨梯)尚於點交中,待複勘驗收後須立即裝置保護毯避免碰撞毀損,提案討論;

決議:1.案由魔術鈦公司承攬安裝貨梯保護掛毯,採鍍鈦掛勾,費用\$15,380(未稅)惟待電梯驗收點交後再行發包施作。

2.貨梯地板定於 1/31 裝修完成。

陸、本期臨時動議討論事項:(請委員提出相關議題研議)

第一案:社區活儲帳戶提撥定存金額,提案討論;(管理中心)

說明:元大銀行活儲結存\$7,962,309 元,建議提撥定額基金轉定存。

決議:社區各項作業尚處於點交驗收中,提撥轉定存 500 萬元整,分為 100 萬元共計 5 筆。

柒、請主席宣佈下次會議日期及散會:

下次物業遴選會議定於 110 年 01 月 14 日晚上 20:00。

會議主席: 許雅風 仟



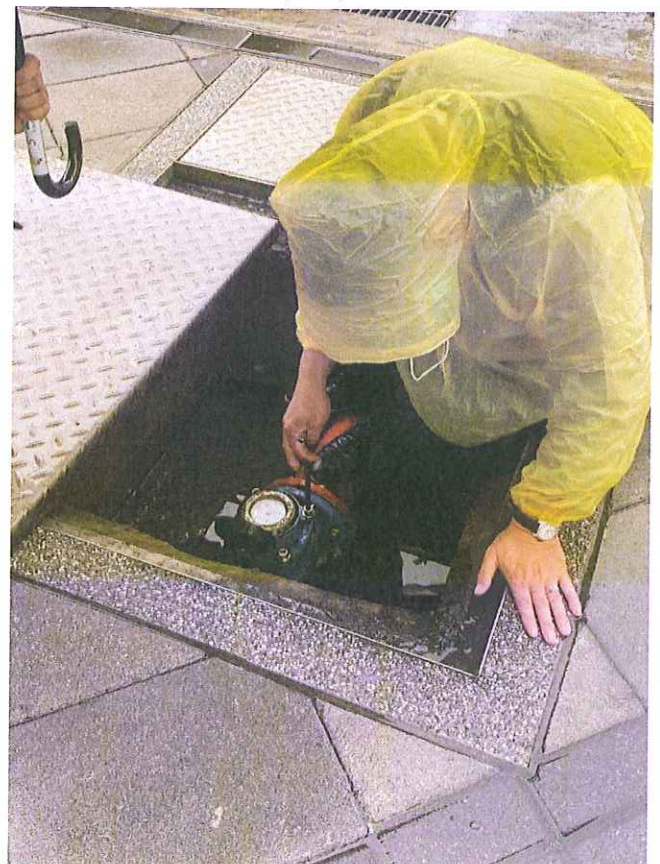
109/12/07-1



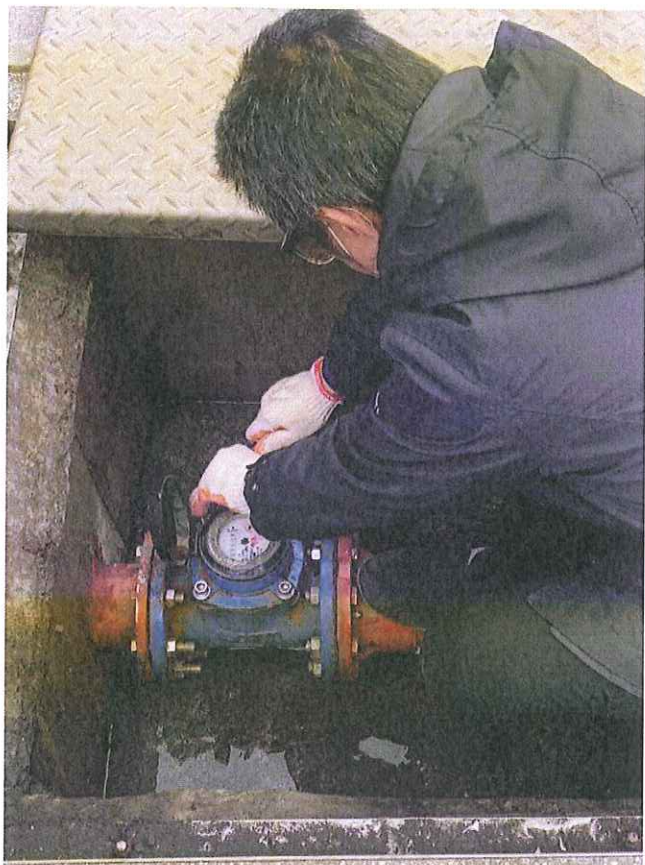
109/12/07-2



109/12/07-3



109/12/16



110/01/10-1



110/01/10-2



110/01/10-3