

大同莊園社區管理委員會

110 年 5 月份例會紀錄

時間：110 年 5 月 12 日(星期三)下午 8 點 00 分

地點：一樓閱覽室

出席人員：主任委員 許雅嵐 副主任委員 吳銘烜 監察委員 何志鴻
監察委員 王偉忠 監察委員 楊慶永
其他委員 葉明東 委員 范振雄 委員 傅定雄 委員 陳傑銘 委員

列席住戶：林志明 先生

列席廠商：齊家物業 副總經理 黃棋重 物管襄理 潘如軒 清潔督導 孫苑綾

記錄人員：經理 呂昕怡

壹、主席宣佈開會

謝謝委員們撥冗參加會議，出席委員人數達法定成會門檻，本席宣布會議開始。

貳、工作報告(財務、行政、安全、機電、清潔)

一、財務：

(一)財務收支：(資料時間：110 年 4 月 1 日~5 月 12 日止)

管理費帳戶	110/04 月份 收入：2,527,485 元 支出：1,762,488 元 110/04 月份 活期結餘： <u>12,009,435 元</u>
預收管理費 (截至 110/04/30 日止)	91,484 元 (共 23 戶)
未繳管理費 (截至 110/04/30 日止)	35,390 元 (共 9 戶)
零用金 (截至 110/04/30 日止)	8,084 元
4 月份暫收款 (裝潢保證金)	429,000 元 (共 9 戶)
※：截止至 5 月 12 日財務狀況： 1. 元大銀行活存累計餘額:12,094,951 元 2. 裝保金累計金額:1,750,000 元; 3. 清潔費累計金額:316,500 元; 4. 施工背心累計金額:19,000 元; 5. 待支付款項:1,662,479 元。	
活存餘額-暫收款-待支付款 社區可用金額:8,346,972 元。	
(詳細資料於元大銀行帳戶 2100200065279 之系統、每月財務備查)	

二、行政：

(一)報告事務

1. 已跟太古機電人員口頭告知，準備年度消防安全檢查申報。

(二)每日例行事務

1. 彙整更新機車/汽車/腳踏車車籍及住戶資料。
2. 協助住戶填寫住戶反映單、設定門禁卡、設定 ETAG，及遺失卡片等異常排除。
3. 協助住戶安排機車車位及腳踏車車位。
4. 協助住戶申請裝潢、說明裝潢管理辦法、施工保護檢查、完工驗退。
5. 協助住戶了解居家進水設備，如：加壓馬達等。
6. E-MAIL 通知及系統推播逾 3 天尚未領取包裹之住戶領取包裹。
7. 製作、寄送 E-MAIL 及投遞管理費帳單。
8. 彙整財務相關資料，製作財務報表。
9. 彙整管理費帳單相關資料。
10. 核算裝潢施工戶別裝潢清潔費金額。
11. 製作付款申報單，如：零用金、合約廠商款項支付、暫收款退款等。
12. 每周三、周六協助住戶設定門禁。
13. A、B、C 棟門禁卡上限申請統計彙整。
14. 每日包裹、信件、寄放收發與整理。
15. 彙整社區收發函文明細表。
16. 協助處理主管交辦之事項。
17. 櫃台訪客接洽、事務處理。
18. 協助住戶團購分發、領取。
19. 公設、住戶報修單登記彙整。
20. 協助房屋仲介帶看登記。
21. 協助住戶現金交付。
22. 協助住戶商品退換貨。
23. 通報住戶訪客、廠商維修及外送。
24. 至元大銀行辦理收支帳務相關業務。
25. 至中華郵政郵寄行政及財務相關文件。
26. 清點現有包裹、信件、冷凍冷藏。
27. 聯絡社區合約廠商排除社區設備之異常。
28. 購置社區所需用品。

(三)其他行政事務

1. 4/07 完成召開 4 月份管理委員例會。
2. 4/10 完成擬打 110 年 4 月 7 日管理委員例會會議紀錄。
3. 4/11
 - (1) 公告-(大管一公字第 0164 號)A、B、C 棟電梯石材地坪維修。
 - (2) 修整 110 年 4/7 日會議紀錄及彙整 110 年 4 月 21 日臨時會議資料。
4. 4/12
 - (1) 電梯門檢查巡視，登錄於巡檢表，並交由管委會。
 - (2) 彙整核計目前已驗退裝潢戶清潔費扣繳天數。

5. 4/13

- (1) 去電通知因逾期未繳水費，收到停水通知的戶別，盡速繳費。
- (2) 至元大銀行存入尚志回饋社區，支付園藝養護費 10 萬元整。
- (3) 齊家物業洪課長至社區進行為期三天的秘書教育訓練。

6. 4/14

- (1) 完成王監委請秘書製作之包裹、門禁設定之 SOP。
- (2) 發函：
 - ① 一樓裝飾門及公設裝修申請事宜及彙整函文總表。
- (3) 收函：
 - ① 大同莊園社區 ABC 棟一樓裝飾門及公共空間室內裝修申請作業相關事宜。
 - ② 大同莊園社區公共空間室內裝修申請作業相關事宜。
 - ③ 大同莊園社區公設給水閥設備檢視作業相關事宜。

7. 4/15

- (1) 製作 4/14 太谷機電例行維養檢查報告，及住戶意見單電子檔。
- (2) 公告：
 - ① 大同莊園社區消防灑水分戶閥控管事宜。

8. 4/16

- (1) 致電樂利國小與新北高工洽借開區權會使用的場地。

9. 4/17

- (1) 處理 B7-12F、C5-04F、A3-12F、C3-15F、A1-12F、B2-18F、A3-11F、B3-1 1F、C1-06F、C3-10F、B2-18F 裝潢退款相關事宜。
- (2) C7-14F、C9-09F、A2-11F、B5-06F、B7-08F、B7-09F、B8-06F、C6-14F，8 戶元大銀行 04 月份管理費自動扣款失敗，已通知住戶儘速繳費。
- (3) 公告：
① (大管一公字第 0165 號)110.04.21 開會通知單

10. 4/18

- (1) B8-19F、C8-8F、C6-7F 了解裝潢事宜，並申請裝潢。

11. 4/19

- (1) 老圃今天處理社區枯喬木。
- (2) 完成匯付 03 月份廠商款項、提取 03 月份零用金撥補款及 03 月份雜項支出。
- (3) 社區區分所有權人會議：開會場地（容 400~500 人）租借洽詢
 - ① 新北市政府大禮堂（容 500 人）7、8、9 月週六週日均已被借走（畢業季）。
 - ② 樂利國小無容納 400 人以上的禮堂空間。
 - ③ 新北高工禮堂要整修施工到 10 月以後才完工。
 - ④ 廣福國小，至多容 200 人。
 - ⑤ 德霖技術學院，場地不對外租借。

⑥ 土城國小禮堂場地，7~9 月整修施工。

⑦ 金城路國民運動中心，至多容 200 人。

(4) 公告：

① (大管一公字第 0168 號)尚志資產之園藝廠商喬木維護

② (大管一公字第 0169 號)煙味飄散維護居住品質

③ (大管一公字第 0170 號)A、B、C 棟電梯石材地坪維修延期

④ (大管一公字第 0171 號)A、B、C 棟外牆汙損修繕案延期

12. 4/20

(1) 銀福環保張小姐來電告知會寄調漲函至社區。

13. 4/21

(1) 整理今日太古維養報告事宜，並列印彙整存檔。

(2) 公告函文：

① 110 年公立幼兒園及非營利幼兒園招生宣傳單

14. 4/22

(1) 整理今日太谷維養報告事宜，並列印彙整存檔。

(2) 社區公共設備第一次履勘檢測報告三本已交尚志陳課長，並已發函尚志簽收。

(3) 富棠園藝剪修維養社區植栽。

(4) 公告：

① 實施全里公共空間環境消毒

15. 4/25

(1)住戶查詢 ETC 登記；彙整 4 月份社區公告總表與歸檔。

16. 4/26

(1) 製作新式大同莊園 110 年 03 月份財務報表。

(2) 公告：

① (大管一公字第 0173 號)110 年五月份管理費繳交通知。

② (大管一公字第 0174 號)110 年 04 月份管理費尚未繳款通知。

17. 4/27

(1) A6-5F 住戶交代若收到寄物後之收執聯請立即去電通知住戶取回。

(2) 協助 A2-21F 住戶註銷門禁卡。

(3) 彙整社區裝潢保證金暫收款、裝潢清潔費及施工背心明細。

18. 4/28

(1) 彙整未開啟分戶閥的戶別。

(2) 至土城國中洽借區大場地。

(3) 公告：

① (大管一公字第 0177 號)請住戶檢查自家門口消防給水閥確實開啟

(4) 聯絡泳池維養安管廠商到社區現勘報價。

19. 4/29

(1) 匯付穴吹東海保全二月份保全服務費款項，共 415,000 元整(扣留 10 萬，釐清事務用)。

- (2) C6-22F 設計公司於今日上午重複匯裝潢保證金款項，協助至元大銀行申請取回該裝潢設計公司 5 月 10 日才能兌現的保證金支票。
- (3) 張貼日和里辦公處公告-東津海上巨蛋逍遙二日遊。
- (4) 銀福環保傳函文電子檔表示：垃圾清運費從原先每噸 5,500 元調漲至每噸 6,800 元(不含 5%營業稅)。

20. 4/30

- (1) 公告：
 - ① (大管一公字第 0179 號)大同莊園社區消毒公告
 - ② (大管一公字第 0178 號)社區園藝維護保養作業

21. 5/01

- (1) 擬訂第二屆區分所有權人大會各時程表。
- (2) 完成擬彙 110 年 5 月 12 日管委會例會議題及簽到表等資料。
- (3) B5-24 樓門口攝影機及公司招牌今已全部拆除，謝謝住戶洪小姐積極配合社區管理。
- (4) 主委交辦的電梯門缺失檢查彙整表及圖片說明，已呈主委查收。
- (5) 公告：
 - ① (大管一公字第 0179 號)大同莊園社區消毒公告。

22. 5/02

- (1) 去電告知 B6-2F 住戶消防給水閥開啟流程與注意事項。
- (2) 公告 5 月 7 日消毒，大廳櫃台、東側門及車道，工作人員提醒住戶及工班出入注意安全。
- (3) 製作社區消防給水閥開啟紀錄。

23. 5/04

- (1) 聯絡魔力、鴻池、輝宇，三家廠商現勘社區泳池設備。今鴻池、魔力有到場看現況，輝宇表示約周五來。
- (2) C 棟 22 樓 3 戶梯廳裝潢保護，會檢不符規定，已與設計師溝通明日完成補強。
- (3) 與大同水路管線承做人詹先生，做全面檢討規劃可能增設水源位置，並請其報價。
- (4) 完成區分所有權人會議場地預借，繳費 17700 元(尚有球檯移除費 1000 元未付)。
- (5) 找游泳池水質設備管理暨人員派遣廠商 3 家備用中。(是否簽訂夏季合約)。

24. 5/05

- (1) 區分所有權人大會場地租借費用 17,700 元，已親繳土城國中總務處劉主任收款，其表示收據後補。感謝林金結議員的辦公室劉主任幫忙借場地。
- (2) 今日管委會與尚志完成電梯複勘與點交，電梯設備正式移交社區維護管理。
- (3) 完成 A1-12F 裝潢驗退，向委員申請退款。

25. 5/06

- (1) 傳錦事務機至社區設定與移機。
- (2) 製作”大廳大門動門弓器施工”告示，及機車停放平面圖機車格表資料彙整。
- (3) C3-6F 完成裝潢驗退及 A7-17F 重新複驗。
- (4) C3-10、C1-6F 重新複驗：廚房灑水頭內凹，設計師表示施工時，發現當戶消防水閥無法關水，已請住戶報修尚志，修好後以做不時之需。
- (5) 至元大銀行辦理 C6-22F 支票退回相關事宜。
- (6) 公告：

① (大管一公字第 0179 號)110.05.12 開會通知單

26. 5/07

- (1) 聯絡住商、全國、台灣、中信、永慶、東森，6/14 端午節 7/18 區大 8/22 中元普渡支援人力及贊助事宜。
- (2) 運德環保吳先生看垃圾儲藏室現場，表示建議社區持續與銀福環保配合續約。
- (3) 交辦車道同仁每日上午 6:30~9:30；下午 16:30~20:00 升起(但要注意進入車輛務必貼有機車貼紙)，其他時間柵欄全部放下；由車道保全用遙控器管制開放放行。
- (4) 協輝報價社區新增 10 個清潔用水源，共 88000 元整。
- (5) 社區完成實施全區消毒作業。
- (6) 收到 110 年 4 月 27 日「莊園街 11 號夜間照明不足」會勘紀錄。
- (7) 收到尚志用印的用電場所專任電器技術人員申請書，已傳副主委知悉查收。
- (8) 複製汽、機車道柵欄遙控器各一支，交車道管制使用。

27. 5/09

- (1) 彙整社區區分所有權人聯絡資訊。

28. 5/11

- (1) B5-7F 驗退不合格，已要求改善，擇日再驗。
- (2) 督導 C1-23F、C9-23F 裝潢施工前公設區保護。
- (3) 擬打公告 (大管一公字第 0183 號)身心障礙門已關閉請於中央大門通行。
- (4) 製作、張貼大廳門口告示” 按鈴開門”。

三、其他日誌

(一) 機電例行事務

1. 機電設備每周三全區維養檢查。
2. 汗水設備每周二半日維養檢查。

(二) 安管中控事務

1. 4/10 中央監控異常問題如下：

- ① 能耗顯示→數字無法讀取
- ② B3F，ABC 棟大門實際均保持常開圖控顯示卻分別不一樣圖示。
- ③ 家庭大部分門口機圖控顯示通訊異常已請大同機電排除解惑)。
2. 4/11 C 棟 B2、B3F 水箱溢漏水，查為 B2 浮球開關控制的進水位筏無法止水。已先緊急關閉進水開關，同時通知太古機電，完成修繕；調派清潔人員清掃水箱溢漏到地面的水。
3. 4/28
 - (1) 遵宇修復 C 棟大門卡機，並重新報價櫃檯刷卡機費用 2,100 元。
 - (2) 三菱電梯、太古機電至社區進行 4 月份例行維養。
4. 5/03 C7-22 家中微波爐火略大，觸發 C 棟火災警報，櫃台依消防警報 SOP 排除。
5. 5/04 自動門弓器廠商，拆除地紋鍊，已將舊品留著備存。
6. 5/05
 - (1) 垃圾儲藏室 3 號垃圾投置箱壞損門扇完成修理。
 - (2) 與大同機電現勘查驗泳池機房漏水，尚未查出原因，列入管制觀察中。
7. 5/06
 - (1) 輝宇泳池廠商看現場。
 - (2) 接待大廳左扇大門拆地紋鍊，下周庄自動門弓器。
8. 5/07 B 棟 B2 電梯樓層標示牌變形嚴重，已通知三菱電梯更換。
9. 5/08 自動門弓器廠商，本周四會來先換地紋鍊，已通知其務小心拆除必將換下的舊品留著。
10. 5/11
 - (1) 美德亞門弓器廠商安裝電動門弓器。
 - (2) C 棟發電機室，大同施裝污排水管的接水盤。
 - (3) 鼎高完成修理社區故障監視器(泳池、中控)。
 - (4) 三菱電梯維修更換 C 棟 12 樓電源供應器，博愛梯安鍵故障無法維修，待處理。

四、清潔日誌

(一)例行事務

1. 每 3 日電梯按鍵保護膜換新。
2. 每日 3 次酒精消毒。
3. 每日各棟大廳、外圍及中庭清潔。
4. 每日清潔各棟樓層。
5. 每兩周投藥全社區，抑制紅火蟻繁殖。
6. 每周刷洗垃圾儲藏室。
7. 每周社區玻璃門窗及公設會館全面清潔。
8. 兩周社區各棟安全梯清潔。
9. 每月清理生態池雜草青苔。
10. 每月清理車道截水溝。

11. 停車場每日除塵刷洗。

(二)其他事務

清潔孫督導報告：下室停車場及社區周圍公共開放空間，高壓深層沖洗清潔排程，訂於水源解決後方可施行。請管委會盡快安排，加裝水源。

叁、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	各棟電梯樓層管制方式更動	電梯RF, 1F, B1, B2, B3 不管制，遵字報價8000元更新設定，待下次會議討論。	是 ☐ 否 ☒
2	智慧行動社區 app 及公播系統功能調整	110 年 4 月 7 日會議決議調整項目： 1. 開啟新保科技智慧系統 app“投票”功能。 2. 關閉新保科技智慧系統 app“櫃台服務→大樓服務”功能。 3. 開啟“二手市場”功能，住戶自行交易，不用透過物業。 4. 關閉新保科技智慧系統 app“公告佈告→招標”功能。 5. 關閉新保科技智慧系統 app“生活資訊”功能。 7. 刪除各棟大廳公播機“大同莊園 II”廣告字樣。 以上，新保科技已經關閉部分，目前尚有二手市場沒有改及大同莊園 II 廣告沒刪仍在處理中。	是 ☐ 否 ☒
3	社區汗水槽水肥抽除方案。	安可環保暫訂於5月25、26、27三日施工。	是 ☐ 否 ☒
4	管理中心電腦採購案	完成採購使用。	是 ☒ 否 ☐
5	社區寄物及包裹管理辦法	完成採購使用。	是 ☒ 否 ☐
6	各棟大門及其他公設門扇裝設自動門弓器	大廳安裝電動門弓器，廠商美德亞5月14日完成施工。因門框撐力不夠，尚志5/28日會請廠商強化門框後，再行測試。	是 ☐ 否 ☒
7	審查尚志委託海悅代銷社區未出售戶帶看運作模式及回	海悅提出回饋方案如下： 1. 每月回饋清潔費3萬。 2. 節慶活動費3萬。	是 ☐ 否 ☒

	饋方案	3. 半年水電費 10 萬。 4. 樓層標示。 5/12 委員例會討論:不同意該回饋方案。	
8	住戶私宅報修流程	已依 110 年 4 月 7 日會議決議執行，完成辦理。	是 ☒ 否 ☐
9	公共區域增加清潔用水源規劃	尚志包商詹先生報價 126,000 元。 議價及找其他廠商報價中。	是 ☐ 否 ☒
10	社區電動車充電管理辦。	已依 110 年 4 月 21 日臨時會議決議，完成修整，並公告住戶週知。	是 ☒ 否 ☐
11	機車車道 ETC 增設案	設施設備未驗收點交，目前已請相關設備廠商-遵宇依現狀評估車牌辨識系統，擴充汽、機車輛進、出，均管制通行功能。待設備驗收後再討論。 遵宇報價 160,000 元，列入 6 月例會議題討論。	是 ☐ 否 ☒
12	社區消防防災演練案	案因疫情關係展延，演練日期另訂。	是 ☐ 否 ☒
13	公設檢驗流程確認案	公設缺失太古華電第一次履勘報告置於大廳櫃台，供各住戶閱覽。	是 ☒ 否 ☐
15	建築物違規使用(格柵、冷氣外推、設置鐵窗)舉發案	C7-15F 有管線遷移問題，尚在處理中。 詢問齊家法務處理中。	是 ☐ 否 ☒
16	休閒娛樂設施使用辦法研議案	公共設施點交作業中，相關管理辦法齊家物業完成擬定，呈管委會審理中。	是 ☐ 否 ☒
17	公設會館開放乙案	鑑於會館部分公設未依「建築物室內裝修管理辦法」申請竣工，已發函要求尚志改善。會館開放時間暫不設定。	是 ☐ 否 ☒
18	建築物安全檢查申報	1. 尚志資產已於 3 月初會同廠商全區檢查，尚志表:申報完成，通過，報告書後送。 2. 消防檢查已協商由太古華電，9 月底前代為完成申報。	是 ☐ 否 ☒
19	三菱電梯冷氣複驗	A、B、C 棟博愛客梯車廂內冷氣，廠商安排配線中。各棟另兩台客梯車廂內冷氣檢測均正常，各車廂冷氣遙控器已移交管理中心。	是 ☒ 否 ☐

20	提高社區零用週轉金 2 萬元整。	5 月份開始實施。	是 ☒ 否 ☐
----	------------------	-----------	--

肆、會議討論事項

議案一：社區增加物管、清潔人力及申購清潔機具討論。

說 明：

1. 請齊家於下次例會，就物業、保全、清潔人員職掌/分工及整體人力需求/配置提出完整規劃報告，再由管理委員會討論決定人力調整事宜。
2. 清潔機具採購，責請齊家依實物使用頻度/人員操作評估，於下次例會提報管理委員會討論裁決。

決 議：

1. 請清潔部孫督導統整好增購機具項目和金額，再列入下次會議決議。
2. 請齊家於下次會議，就社區整體人力需求、配置提出完整規劃報告，由管理委員會討論決定人力配置調整事宜。

議案二：社區第二屆區分所有權人大會，相關經費使用討論。

說 明：訂於 110 年 7 月 18 日於土城國中運動中心舉辦大同莊園社區第二屆第一次區分所有權人會議。

決 議：7 月 18 日大同莊園社區第二屆第一次區分所有權人會議預算款 50 萬元內，含區權人出席會議完成每人發 500 元；其他：場地費、行政影印等相關費用。

議案三：端午節、中元普渡舉辦事宜討論。

說 明：去年社區中元普渡為建商所舉辦。現社區成立管委會，請委員討論相關事宜。

決 議：端午節活動暫訂 6 月 14 日、中元普渡 8 月 22 日，視疫情配合政府規定，再做滾動式調整舉辦與否。無論是否舉辦皆請仲介提供物品，若不舉辦則發給住戶。

議案四：升速現有社區網路外網及增設傳真電話線討論。

提案委員：傅定雄、陳傑銘、蘇怡玲、林永聖、葉明東、張敦寓

說 明：

- 1、現有社區網路外網 ISP 為中華電信，速率上/下行為 100M/100M(固定

IP=6)，建議升速到上/下行為 100M/300M(固定 IP=6)，費率由現行 2463 元/月增加 236 元到 2699 元/月，升速後可試辦開放社區 wifi(已建置)，若仍會拖慢物管系統網速，而造成系統運行不順時，再考慮二度關閉 wifi。

- 2、目前社區電話線僅有一線，擬增加一線傳真，亦可做第二電話線使用。此外，建議同時申請”市話有省”優惠方案(市話打行動電話)。

決議：與會委員全數同意向中華電信提出申請社區網路外網升速到上/下行為 100M/300M。並詢問各電信業者增設附掛網路電話事宜。

議案五：管理中心空調保養及更換各棟給水濾材討論。

提案委員：傅定雄、陳傑銘、蘇怡玲、林永聖、葉明東、張敦寓

說明：

- 1、管理中心啟用至今已近兩年，空調尚未曾進行過保養，設備及濾網需做年度保養清潔。
- 2、各棟給水過濾啟用至今已近兩年，尚未更換過濾材，需做年度保養及更換濾材。

決議：與會委員全數通過如下：

- 1、找原廠-三菱空調，先做中控室及接待大廳的空調保養。
- 2、各棟給水過濾設備的石英砂濾材排在行事曆每 2 年更換一次(，列入明年保養計畫排程)，紫外線殺菌燈每年更換一次，由吳副主委及葉委員協助詢價後再討論。

議案六：垃圾清運廠商銀福環保調漲經費討論。

說明：

- 1、銀福環保有限公司 4 月向管理中心表示：垃圾清運費，新合約 5 月份起將要從秀合約的每噸 5,500 元調漲至每噸 6,800 元(未含 5%營業稅)。
- 2、來函如附件。
- 3、經尋得其他 2 家垃圾清運廠商報價，了解行情：均與銀福一樣表示因焚化爐整建，要調漲垃圾清運費。
 - a. 運德環保吳先生報價每噸最少 7,800 元(未含 5%營業稅)。
 - b. 全益環保楊小姐說，因焚化爐整建，公司不增加垃圾清運業務。

決議：全數與會委員同意與銀福環保 6 月起依每噸 6,800 元續約。

伍、本期臨時動議討論事項：(請委員提出相關議題研議)

議案一：討論公設管理辦法(如附件)。

提案委員：許雅嵐

決 議：主席裁示，請委員就齊家提供之管理辦法，會後詳閱，共同做完善修整。

議案二：成立協商小組參與建商點交公設協商會議。

提案委員：許雅嵐

決 議：主席裁示，請尚志於5月26日委員臨時會，先予報告社區公設履勘缺失複檢修繕情況，並提出協商項目。臨時會日期，若因疫情開不成則順延，再擇期。

陸、主席宣佈下次會議日期及散會。

※：下次會議定於110年05月26日(星期三)(視疫情滾動式修正)。5月28日因疫情嚴峻，主委於委員群組宣佈，會議滾動式修正，延後一周，暫定6月2日召開。

會議主席：許雅嵐 5/20

已核對