

大同莊園

第五屆管理委員會第四次例會會議記錄

開會事由：社區事務議題討論事項

開會時間：113 年 12 月 11 日(星期三) 20 點 00 分

開會地點：宴會廳

開會召集：主任委員 劉仲璿 委員

出席委員：劉仲璿、楊淑秋、陳箱、吳高丁、梁美惠、
藍雪鳳、謝東欽、林慧心、許竹一、吳昆松、
韓馥婷、王偉忠、許雅嵐

缺席委員：劉晉嘉

本次會議應到 14 席，實到 13 席，缺席 1 席，已達
法定人數，詳如會議簽到名冊。

列席人員：無

記錄人員：社區經理 顏齊儀、社區副理 張芝宛

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、財務收支報告

財務收支:(資料時間:113年11月1日~113年11月30日)			
管理費帳戶	11311月份 收入:	1,984,428	(內含華南利息收入)
	支出:	3,469,159	
	11311月活期結餘:	<u>\$6,235,027</u>	元大 \$3,995,312 華南 \$2,239,715
應收管理費(含前期未收、扣除預收轉列本期)		1,943,128	元
實收管理費		1,672,244	元
預收管理費 (截至113/11/30止)		198,697	元
未繳管理費 (截至113/11/30止)	11309-11311	87,468	元
11月份暫收款 (裝潢保證金)		200,000	元
華南活存利息累計 (前期至113/11/30止)		15,875	元
華南定存利息累計 (前期至113/11/30止)		217,794	元
元大活期利息累計 (前期至113/11/30止)		202,215	元
元大定存利息累計 (前期至113/11/30止)		770,486	元
截止至11月30日財務狀況:		1	元大定存金額 NT\$ 28,000,000
1. 元大銀行活存累計餘額:	3,995,312	2	華南定存金額 NT\$ 10,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,239,715	3	元大活存金額: NT\$ 3,995,312
3. 元大銀行定存累計金額:	28,000,000	4	華南活存金額: NT\$ 2,239,715
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	5	零用金餘額 NT\$ 11,379
5. 零用周轉金	11,379	6	管理費應收未收 NT\$ 87,468
6. 吧檯零用金找零	2,000	7	吧檯零用金找零 NT\$ 2,000
7. 暫收裝修金金額:	200,000	8	吧檯零用金餘額 NT\$ 2,390
8. 暫收清潔費金額:	45,000	暫收及預收款共計 NT\$ 457,397	
9. 暫收施工背心金額:	1,400	應付款項 NT\$ 3,469,159	
10. 腳踏車ETC押金累計金額	12,300	社區可用餘額(活存+定存+零用金+應收未收-暫收-預收款-應付款項) NT\$ 40,411,708	
11. 管理費預收款:	198,697		
12. 11月份應付款項:	3,469,159		

參、前期會議決議事項執行情況報告：

項次	案由	辦理情形	決議	執行
1	泳池廠商續約案	以魔力休閒、鴻陽各提但書：甲方解約條款	是 ☐ 否 ☒	待12月決議
2	公設小門口機是否維修	由於設備目前已停產，討論是否修復，共計十台	是 ☒ 否 ☐	廠商施作中
3	金嗓伴唱版權合約屆期研議案	音樂版權協會三合一合約屆滿續約自114/01/01至114/12/31止	是 ☒ 否 ☐	已完成
4	公設空調保養清潔研議案	冷氣排水管、濾網、散熱片保養清理，將進行社區公設及會館空調冷氣(系)保養維護	是 ☒ 否 ☐	12月待施作
5	社區大門門扇及A棟防火門維修表決案	大門承重修繕需要加固門框工法為門結構調整，追加小門偏斜調整	是 ☒ 否 ☐	12月待施作
6	社區公共安全申報表決案	兩年需申報一次建築物公共安全檢查簽證，並須於三月底以前申報完成	是 ☒ 否 ☐	12月待施作

肆、管理中心工作報告事項

詳工作日誌摘要。

伍、討論議題

提案一、大同莊園社區物業暨保全公開招標遴選案

說明：物業暨保全年度合約至 114 年 3 月 31 日，特提案公開招標以利社區運作。

提案人：藍雪鳳

擬案：

1. 物業保全及清潔招標期程規劃。
2. 人力編制物業及清潔調整說明。

決議：經 12 票同意辦理 114 年度物業招標，由陳箱委員擔任聯絡人。

表決一、是否同意辦理 114 年物業管理招標作業？

同意 12 票：

劉仲璿、楊淑秋、陳箱、吳高丁、梁美惠、藍雪鳳、
林慧心、許竹一、吳昆松、韓馥婷、王偉忠、許雅嵐

提案二：社區外圍及中庭喬木修剪討論案

說明：鑑於這次颱風過後樹木損害嚴重。皆因樹枝過大以致造成樹木倒塌傾斜，未免造成更大損失建議大幅修剪。

提案人：陳箱

報價單位：氧樂多園藝、木厚花旭、澍園工程

參閱氧樂多園藝摘要表，工程施作說明請見澍園工程簡報。

基本規格為外圍 48 棵、中庭 35 棵、車道崗哨 18 棵。

廠商	氧樂多園藝	木厚花旭	澍園工程
明細	吊車 30,000	外圍 28,000	工資 157,000
	工資 66,000	中工 58,000	機具 53,000
	其他 20,000	外工 21,000	其他 50,000
合計	116,000	107,000	260,000

決 議：

經 13 位委員表決皆同意進行喬木修剪，而後以氧樂多 12 票、木厚花旭 1 票，由氧樂多園藝承攬本項業務，並於冬日完工。

氧樂多 12 票：

劉仲璿、楊淑秋、陳箱、吳高丁、梁美惠、藍雪鳳、謝東欽、許竹一、吳昆松、韓馥婷、王偉忠、許雅嵐

木厚花旭 1 票：林慧心

提案三：機車 ETC 汰換為原廠貼片討論案

說 明：建議免費汰換，原舊式已使用多年且為副廠貼片，黏性差易脫落翹曲感應不佳

提案人：王偉忠

決 議：

經主委提議，新車(以車號計)申請第一條需收費。一年以上使用者損毀攜帶舊品更換可不收費。更換 ETAG 標籤貼紙皆以新式黃銅材質為主。以上經合議決議辦理。

提案四：負載分配器更換及模組更新討論案

說 明：A 棟 B2 負載分配器障，影響社區緊急供電迴路切換，應修復；更新後需搭配更換模組，避免一般消防誤發報，造成卸載不供電，影響中控室運作。

提案人：王偉忠

決 議：

經表決，與會委員全數同意修復A棟B2 負載分配器一式共 112,844 元，餘更換模組再議。

提案五：114 年春節活動、佈置及勤務規劃案

說 明：申請年節採購飾品於各棟大廳，春節飾品及活動採購金預算共計 3 萬；相關勤務提請各委員研議。

提案人：劉仲璿

決 議：

1、 春節佈置及活動提案暫定如下：

1/10 春節佈置

年前：一場春聯斗方現寫活動、同日剪紙活動

年後：一場手作湯圓或水晶招財樹（招待紅豆湯）

2、 勤務配置

春節期間保全日夜三哨、物業每日二人。公設開放清潔派二人輪值半日進行公設整理，另擇日補休。

泳池除夕至初二休館，初三起正常營運。

3、 民生服務之垃圾清運以支付加班費進行正常收運。

提案六：空氣品質偵測儀採購討論案

說 明：社區無菸社區申辦相關作業及住戶陳情

提案人：劉仲璿

擬 案：

1. 社區將於 114 年第一季前，按區大決議送交無菸社區申請件。

2. 經住戶陳情擬購空氣品質數值偵測器，進行數據測量。

3. 經查九合一產品(連續偵測一氧化碳、二氧化硫)售價新台幣 46,300 元一台含稅、五合一僅 P M2.5 相關等為 5,000 元內。

表決六、是否同意採購空氣品質偵測儀？

同 意 3 票：劉仲璿、許雅嵐、謝東欽

不同意 5 票：林慧心、吳高丁、許竹一、吳昆松、王偉忠

未表態 5 票：楊淑秋、陳箱、梁美惠、藍雪鳳、韓馥婷

提案七：健身器材採購討論案

說 明：社區公設規劃及住戶意見反映

提案人：劉仲璿

擬 案：

1. 經住戶提案採購 單槓/抬腿訓練架 喬山 MG-A63
2. 官方原價 64,000、小遠百週年慶特惠 40,200 元
(12/17 前下訂 60 天交期含稅含運)
3. 建議設備進行李保養，延長使用年限。

決 議：因空間受限本項不予通過，避免擁擠影響整體使用。

同 意：劉仲璿

不同意：許雅嵐、謝東欽、林慧心、吳高丁、許竹一、吳昆松、
王偉忠、楊淑秋、陳箱、梁美惠、藍雪鳳、韓馥婷

提案八：社區泳池救生員及維護廠商表決案

說 明：

一、魔力廠商簽訂救生員及設備維護合約 113 年 12 月 31 日
到期，是否續約。

二、泳池廠商比價表如下：

泳池	魔力休閒	鴻陽
救生員	\$55,000/月	\$54,700/月
機房維養	\$8,000/4 次	\$8,000/4 次
合計	\$63,000(外稅)	\$62,700(外稅)
備註	現行合約	

三、廠商簡報摘要：

魔力休閒(現行服務維養)

1. 歷年維護已改善社區設備運行方式：熱泵正常運行、停開電熱加溫器，成功節約社區電費支出。
2. 業界法定勞工標準，人員服務穩定。
3. 社區招生活動回饋，如泳池場地費 10%回饋。

團課開班為服務性質，人力費用請款鐘點低於行情價

4. 藥劑採日規品，優於業界陸製供應。
5. 每月價格經議價可下修 1,000 元。

鴻陽(水設施系統專業)

- 1、建議半年進行第三公正方水質驗收，若有不合格，賠付社區當月換水費用及維養費。*菌叢及大腸桿菌。
- 2、業界資本額最大，危害預防及承受能力最高。
- 3、可媒介泳池排風廠商，由工務單位進行協助。
(冬天結水滴落情形改善，綠建築原設計僅自然排風)
如：熱泵製熱後，轉製冷迴風至泳區。(待測試規劃)
- 4、BA 系統水波確認，進駐一個月餘，提報現場改善。
- 5、泳訓收費及 10%回饋，每季結算。社區自行開班，教練可付鐘點，舞蹈教室另媒合廠商。
- 6、議價未稅經議價可折價 700 元，回饋暑期泳訓體驗課 7-8 月各一場，每場 10~15 人
- 7、人力價格依政府法規時薪計價；維養費可三年不調整。

提案人：楊淑秋

前次約定事項徵詢結果，回報如下：

魔力休閒(現行服務維養)

1. 同行指導項目：

機房實為氯粉空桶、電扇可改吹地機附漏電斷路器

2. 甲方可無條件以預告期一個月宣告解約

3. 另增水質外檢、健身房保養以市價八折承攬優惠

鴻陽(水設施系統專業)

1. 工程單位可安排進行電機排風改善規劃。

2. 甲方可無條件以預告期一個月宣告解約

決 議：

經與會委員二次會議討論結果，以鴻陽 9 票、魔力 4 票
決議 114 年度由鴻陽擔任社區泳池設備維護、救生員及
泳訓課程等服務廠商。

魔力休閒 4 票：許竹一、王偉忠、林慧心、韓馥婷

鴻 陽 9 票：劉仲璿、許雅嵐、謝東欽、吳高丁、吳昆松、
楊淑秋、陳箱、梁美惠、藍雪鳳

提案九：機電給水系統零件修繕表決案

說 明：B 棟下水箱定水位閥故障失效，導致進水功能異常影響
BA 系統顯示高水位過載，為避免衍生反覆溢水之情事，
經國霖報價金額為 97,598 含稅，提請管委會研議汰換。

提案人：劉仲璿

擬 案：

1. 自國霖恢復承攬合約後，報價數則水箱極棒更新，及B棟定水位閥更換報價。

A 棟上下 9,000 元、BC 棟上 9,000 元、C 棟下 4,500 元

B 棟定水位閥及浮球 92,950 元（外稅）

2. 若合併施作，經議價為 110,250 含稅，優惠 10,973 元。

決 議：經與會委員表決，全數同意以議價進行採購修繕。

陸、住戶反映

說 明：可否禁止公共區域打球，騎車等活動

提案人：B7-24F

決 議：

為維護社區住戶安全及避免毀損社區公設，走廊及梯廳皆不開放球類、各車種活動，擬增設入相關管理辦法。

柒、主席宣佈散會：22：36 分

下次會議時間：113 年 1 月 9 日 星期 四

會議主席：劉仲培